



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 719 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS COLLETTSGT 14  
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: 16.06.2022

### 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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		664 140	640 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>664 140</b>	<b>640 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 498 333	611 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 555 383</b>	<b>668 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-891 243</b>	<b>-27 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 381	14 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 381</b>	<b>14 654</b>
Annen finanskostnad		41 628	44 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 628</b>	<b>44 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 247</b>	<b>-29 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-920 490	-57 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		266 980	266 980
Sum varige driftsmidler		266 980	266 980
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		266 980	266 980
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 533	71 336
Sum fordringer		73 533	71 336
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		637 526	1 209 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 526	1 209 224
Sum omløpsmidler		711 059	1 280 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		175 000	175 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 000</b>	<b>175 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 003 676	83 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 003 676</b>	<b>-83 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-828 676</b>	<b>91 814</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 797 447	1 415 732
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 797 447</b>	<b>1 415 732</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 797 447</b>	<b>1 415 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		281	209
Leverandørgjeld		135	25 840
Annen kortsiktig gjeld		8 852	13 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 268</b>	<b>39 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 806 715</b>	<b>1 455 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 643754

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 929 719 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS COLLETTSGT 14  
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: 16.06.2022

**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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 929 719 573  
AS COLLETTSGT 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		664 140	640 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>664 140</b>	<b>640 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 498 333	611 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 555 383</b>	<b>668 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-891 243</b>	<b>-27 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 381	14 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 381</b>	<b>14 654</b>
Annen finanskostnad		41 628	44 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 628</b>	<b>44 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 247</b>	<b>-29 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-920 490	-57 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>



Organisasjonsnr: 929 719 573  
AS COLLETTSGT 14

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		266 980	266 980
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		266 980	266 980
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 533	71 336
Sum fordringer		73 533	71 336
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		637 526	1 209 224
Sum omløpsmidler		711 059	1 280 560
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		175 000	175 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 003 676	83 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 003 676</b>	<b>-83 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-828 676</b>	<b>91 814</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 797 447	1 415 732
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 797 447</b>	<b>1 415 732</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 797 447</b>	<b>1 415 732</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	281	209
Leverandørgjeld	135	25 840
Annen kortsiktig gjeld	8 852	13 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 268</b>	<b>39 994</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 806 715</b>	<b>1 455 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>



Organisasjonsnr: 929 719 573  
AS COLLETTSGT 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

7821 AS Collettsgt 14





## **Til aksjonærene i AS Collettsgt 14**

**Velkommen til generalforsamling, Torsdag 16 Juni 2022 kl. 18:00 i næringslokalet i første etasje i Colletts gate 14.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Collettsgt 14 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i AS Collettsgt 14**  
avholdes Torsdag 16 juni 2022 kl. 18:00 i næringslokalet i første etasje i Colletts  
gate 14.

---

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om nedjustering av felleskostnader for næringslokalet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.06..2022  
Styret i AS Collettsgt 14

Sindre Dyrhovden    Anne Gjerdåker    Morten Klouman

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sindre Dyrhovden	Colletts Gate 14
Styremedlem	Anne Gjerdåker	Colletts Gate 14
Styremedlem	Morten Klouman	Colletts Gate 14
Varamedlem	Mariann F Nilssen	Colletts Gate 14

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om AS Collettsgt 14

Aksjeselskapet består av 11 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Collettsgt 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929719573, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Colletts Gate 14

Gårds- og bruksnummer:

217 54

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Collettsgt 14 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### 1. Ferdigstillelse av bakgård

Styrets arbeid i 2021 har nok en gang blitt vesentlig preget av arbeidet knyttet til ferdigstillelse av bakgården.

Styret ble i første halvdel av 2021 enig med Oslo Murmesterbedrift om en plan for ferdigstilling av arbeidet i garasjen og med dekket i bakgården. Som dere vet (iht styrets redegjørelse fra ekstraordinær generalforsamling i 2021), måtte hele det gamle dekket og gammel asfalt fjernes og underliggende betong måtte bearbeides og slipes før man kunne legge et nytt dekke.

Styret har gjennom hele prosessen vært i dialog med vår uavhengige konsulent i Multiconsult som har påsett at Oslo Murmesterbedrift har utført arbeidet i henhold til avtale og teknisk standard. Dekket har nå stått over vinteren, og siste ferdigbefaring (sammen med Multiconsult) ble gjennomført 29 mars 2022. Styret er veldig fornøyd med at arbeidet – denne gangen – stort sett har gått etter planen og at dekket nå både er blitt tett og fint.

Det har vært en lang og slitsom prosess, men nå er dette arbeidet endelig ferdigstilt og et tilbaketrukket kapittel. Nå ser styret fremover mot å kunne planlegge utforming og bruk av bakgården igjen!

### 2. kompensasjon for advokat- og konsulentutgifter

Styret har videre jobbet kontinuerlig opp mot askjelagets forsikringsselskap for å prøve å få dekket både advokatutgifter og konsulentutgifter som vi har hatt i forbindelse med tvisten som er oppstått med Osломurmesterbedrift for arbeidet i bakgården. Styret kan meddele at forsikringsselskapet har godtatt våre krav om kompensasjon, og at alle utgifter vi har hatt til advokat og konsulent vil bli tilbakebetalt i tråd med de gjeldende forsikringsvilkår. Dette utgjør et relativt stort beløp som nå heller kan benyttes til f.eks. å innrede en hyggelig bakgård.

### 3. Dugnad

Etter snart tre år med korona og lite aktivitet, er styret også veldig fornøyd og takknemlig for at vi klarte å gjennomføre en dugnad før sommerferien. Med god hjelp fra hele borettslaget klarte vi å få unnagjort flere nødvendige og forfalte oppgaver slik som rydding av fellesarealer, maling av inngangsparti, vask av vinduer i baktrapp, skiftning av lyspærer mm. Særlig hyggelig var det å endelig samle alle igjen til litt øl, pølser og hyggelig prat i bakgården.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet 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 664 140**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr -1 555 383**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnad ved drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr -920 490** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 701 791**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 235 000 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 AS Collettsgt 14.

### Lån

AS Collettsgt 14 har lån hos 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Collettsgt 14

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Collettsgt 14.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avggi 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 8BDW5-ZXEM3-GM6EL-P8CHP-T5Q1-K-F10VU



**AS COLLETTSGT 14**  
**ORG.NR. 929 719 573, KUNDENR. 7821**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	664 140	625 136	625 000	672 000
Andre inntekter		0	15 600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>664 140</b>	<b>640 736</b>	<b>625 000</b>	<b>672 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 923	-6 589	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 565	-43 330	-44 900	-46 000
Konsulenthonorar	6	-59 506	-74 912	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 098 709	-260 878	-235 000	-235 000
Forsikringer		-93 805	-64 877	-115 500	-96 000
Kommunale avgifter	8	-145 364	-121 317	-102 933	-150 000
Energi/fyring		-10 610	-4 684	-11 000	-11 000
Andre driftskostnader	9	-37 852	-35 014	-45 500	-45 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 555 383</b>	<b>-668 650</b>	<b>-641 883</b>	<b>-670 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-891 243</b>	<b>-27 914</b>	<b>-16 883</b>	<b>1500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 381	14 654	500	500
Finanskostnader	11	-41 628	-44 405	-38 000	-45 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 247</b>	<b>-29 751</b>	<b>-37 500</b>	<b>-44 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-920 490</b>	<b>-57 665</b>	<b>-54 383</b>	<b>-43 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-920 490	-57 665		



**AS COLLETTSGT 14**  
**ORG.NR. 929 719 573, KUNDENR. 7821**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	240 282	240 282
Tomt		26 698	26 698
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>266 980</b>	<b>266 980</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	123
Forskuddsbetalte kostnader		73 533	71 213
Driftskonto OBOS-banken		196 486	469 444
Sparekonto OBOS-banken		256 301	555 440
Sparekonto OBOS-banken II		184 739	184 340
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>711 059</b>	<b>1 280 560</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	175 000	175 000
Udekket tap	14	-1 003 676	-83 186
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-828 676</b>	<b>91 814</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 797 447	1 415 732
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 797 447</b>	<b>1 415 732</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 414	5 778
Leverandørgjeld		135	25 840
Påløpte renter		281	209
Annen kortsiktig gjeld	16	2 438	8 167
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 268</b>	<b>39 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>978 039</b>	<b>1 547 540</b>
Pantstillelse	17	3 341 100	1 450 000



11

AS Collettsgt 14

Garantiansvar 0 0

Oslo, 03.06.2022

Styret i AS Collettsgt 14

Sindre Dyrhovden

Anne Gjerdåker

Morten Klouman

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	552 720
Garasje	54 336
Eiendomsskatt	39 084
Garasje B	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>664 140</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 7 923.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 794
Andre konsulentonorarer - MultiConsult AS	-41 369
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 506</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fellesanlegg, Oslo Murmesterbedrift AS	-1 071 419
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 071 419</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-4 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 496
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 609
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 482
Kostnader dugnader	-719
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 098 709</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 098
Vann- og avløpsavgift	-62 843
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-38 466
Eiendomsskatt næring	-2 820
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-145 364</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-2 351
Renhold ved firmaer	-29 522
Andre fremmede tjenester	-2 973
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-195



Bank- og kortgebyr	-2 220
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 852</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-1
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 122
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 381</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 110
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 518
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 628</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	240 282
Tomt	26 698
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>266 980</b>

Tomten er kjøpt

Gnr.217/bnr.54

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note 7 gjennomført.

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 175 000 fordelt på 175 aksjer a kr 1 000

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-banken AS



14

AS Collettsgt 14

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %.

Opprinnelig 2019	-1 450 000	
Nedbetalt tidligere	34 268	
Nedbetalt i år	1 415 732	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende

Rentesats pr 31.12.21 var 2,85%. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-1 801 001	
Nedbetalt i år	3 554	-1 797 447

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 797 447**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader **-2 438**

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 438**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 797 447
<b>TOTALT</b>	<b>1 797 447</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	240 282
Tomt	26 698
<b>TOTALT</b>	<b>266 980</b>

**Inkommende forslag:****1. Nedjustering av felleskostnader for næringslokalet**

Torkel Selmer ønsker at årsmøtet behandler spørsmålet om fellesutgifter i næringslokalet:

«Jeg mener at det er riktig å gjennomføre en justering av denne fordelingsnøkkelen. Fordelingsnøkkelen som ble gjort som en del av stiftelsesdokumentet ble gjort i en tid da verdien av næringslokalet var langt høyere enn for en vanlig leilighet til boformål. Men med opphevingen av husleieregulering og den generelle prisutviklingen for leiligheter i Oslo så har jo imidlertid dette forholdet snudd helt, jeg kjøpte lokalet for to år siden for kr 4 350 000, mens 4-roms leilighetene på 128 kvm er verdt nesten tre ganger så mye (gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 106 071 i bydelen). At jeg da skal betale kr 7 037 mens disse leilighetene betaler kr 4 498 (56% mer for meg) mener jeg blir veldig feil.

Jeg eier lokalet som privatperson og leier ut til mitt eget selskap, og det er ikke slik at utleie av dette lokalet til næringsseiendom er veldig lukrativt, i snitt kan jeg ta kr 3 500 for hver kontorplass (maks fire stk).

Siden det er et så stort skjevforhold mellom mine fellesutgifter og utgiftene for de øvrige enhetene, så vil jo fremtidige prosentvise endringer av fellesutgiftene bare skape enda større forskjell. Skulle man for eksempel vedta en 20% økning i fellesutgiftene for alle, så vil mine utgifter da stige til kr 8 444, mens for de med en 4-roms vil være kr 5 398.

Som jeg kan se så finnes det per i dag ikke noen fast brøk for utregning av disse kostnadene basert på antall aksjer eller areal, det er kun satt ulike satser for de ulike enhetene. Jeg mener derfor at det vil være en enkel sak å endre kostnadene for næringslokalet, uten å måtte endre kostnadene for alle de andre enhetene. Mitt forslag er at man justerer kostnadene for min enhet til det samme som man betaler for 4-roms leilighetene, altså kr 4 498.

Jeg trives svært godt i Colletts Gate, både med eiendommen og med dere som bor her, og kan se for meg å eie eiendommen og drive kontoret mitt derifra i overskuelig fremtid, men jeg synes den nåværende fordelingen er grunnleggende urettferdig og vanskelig å akseptere. Jeg ber dere derfor om å vurdere en justering av disse kostnadene.»

**Styret finner ikke å kunne støtte dette forslaget, av følgende grunner:**

Styrer ønsker innledningsvis å påpeke at en tilsvarende forespørsel ble fremmet på generalforsamling i 2018. I den forbindelse ble forholdene grundig undersøkt både juridisk og faktisk. Styret er enig i den samme konklusjonen som generalforsamlingen fremmet i 2018 – som i sin helhet bygger på de svært strenge juridiske adgangene for endringer i fordelingsnøkler i borettslag/aksjelag.

Borettslagsloven oppstiller snevre rammer for adgangen til å endre fastsatt fordelingsnøkkel. Hovedregelen er at alle berørte andelseiere må samtykke, jf. borettslagsloven § 5-19 andre ledd. Det er ikke nok at et flertall vedtar en endring. Ifølge Christian Fredrik Wyller i Boligrett (5. rev. Utg., s. 136) er fordelingsnøkkelen en del av borettslagets stiftelsesgrunnlag, og enhver endring er i utgangspunktet i strid med det selskapsrettslige likhetsprinsipp. I henhold til borettslagsloven § 5-19 kan (og skal) fordelingsnøkkelen derimot endres dersom verdiforholdene mellom boligene endrer seg vesentlig. Det er ikke tilfellet i denne saken.



Et eksempel er Borgarting lagmannsrett dom av 20. mai 2011 (10-054455ASD-BORG/ 03): Aksjeeier i boligaksjeselskap hadde kjøpt et næringslokale for ombygging til boligenhet i boligselskapet. Næringslokalet hadde fra før av en høyere andel av felleskostnadene enn boligenhetene pr. kvadratmeter, denne ble videreført med ombyggingen. Aksjonæren ble ikke hørt med at dette var urimelig, han ble ansett å ha akseptert den gjeldende fordelingsnøkkel ved kjøpet av lokalet.

Videre påpeker styret at dersom det vedtas en endring av fordelingsnøkkelen for næringslokalet i dag, vil dette ikke bare påvirke forholdene for nåværende eier Selmer, men vil i all tid fremover være grunnlaget for ethvert selskap/enkeltmannsforetak/privatperson som kjøper seg inn i aksjelaget og driver næring fra lokalet i 1. etasje. Vi understreker at ny eier i så tilfelle vil måtte være enig i at en fordelingsnøkkel skal endres tilbake til denne personens ugunst (og vil med andre ord i praksis ha vetorett for tilbakeføring).

En endring av fordelingsnøkkelen vil samtidig skape diskusjoner og konflikter angående, ikke bare fordelingsnøkkelen til næringslokalet, men tilsvarende for alle andre enheter i aksjelaget. Dette er noe styret ikke finner formålstjenlig å åpne for. Enhver som har kjøpt en boret eller en næringsrett i AS Collettsgt 14 har vært godt kjent med de interne eierforholdene og den underliggende fordelingsnøkkelen som er del av aksjeselskapets stiftelsesgrunnlag.



## Annens informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret har e-post [colletsgt14@styrerommet.no](mailto:colletsgt14@styrerommet.no)

### 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.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 52659612. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



7821 AS Collettsgt 14

## 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](http://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.