



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 314 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1  
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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 605 457	1 600 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 605 457</b>	<b>1 600 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		98 126	86 693
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 154 955	1 119 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 293 072</b>	<b>1 246 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 385</b>	<b>353 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 314	62 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 314</b>	<b>62 000</b>
Annen finanskostnad		79 365	95 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 365</b>	<b>95 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 051</b>	<b>-33 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 335	319 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		176 090	216 080
Sum varige driftsmidler		176 090	216 080
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 513 980	1 566 059
Sum finansielle anleggsmidler		1 513 980	1 566 059
Sum anleggsmidler		1 690 070	1 782 139
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 122	235
Andre fordringer		120 186	40 851
Sum fordringer		121 308	41 086
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 687	247 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 687	247 883
Sum omløpsmidler		629 995	288 969
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		102 764	
Udekket tap			185 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>102 764</b>	<b>-185 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>102 764</b>	<b>-185 571</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		2 090 434	2 170 469
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 090 434</b>	<b>2 170 469</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 090 434</b>	<b>2 170 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		424	409
Leverandørgjeld		40 580	13 580
Skyldige offentlige avgifter			355
Annen kortsiktig gjeld		85 863	71 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 868</b>	<b>86 210</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 217 302</b>	<b>2 256 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894167

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 314 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1  
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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 27.08.2022



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 605 457	1 600 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 605 457</b>	<b>1 600 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		98 126	86 693
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 990	39 990
Annen driftskostnad		1 154 955	1 119 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 293 072</b>	<b>1 246 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 385</b>	<b>353 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 314	62 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 314</b>	<b>62 000</b>
Annen finanskostnad		79 365	95 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 365</b>	<b>95 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 051</b>	<b>-33 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 335	319 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		176 090	216 080
Sum varige driftsmidler		176 090	216 080

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 513 980	1 566 059
Sum finansielle anleggsmidler		1 513 980	1 566 059
Sum anleggsmidler		1 690 070	1 782 139

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 122	235
Andre fordringer		120 186	40 851
Sum fordringer		121 308	41 086

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 687	247 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 687	247 883

Sum omløpsmidler		629 995	288 969
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	102 764	
Udekket tap		185 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>102 764</b>	<b>-185 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>102 764</b>	<b>-185 571</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 090 434	2 170 469
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 090 434</b>	<b>2 170 469</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 090 434</b>	<b>2 170 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	424	409
Leverandørgjeld	40 580	13 580
Skyldige offentlige avgifter		355
Annen kortsiktig gjeld	85 863	71 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 868</b>	<b>86 210</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 217 302</b>	<b>2 256 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>



Organisasjonsnr: 921 314 426  
SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1

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

Ole Fladagersgate 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2022

Selskapsnummer: 5349





## Velkommen til årsmøte i Ole Fladagersgate 1 Sameie

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 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5349>

### 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.

### Innlevering av analog stemmeseddel

Den analoge stemmeseddelen leveres til styreleder Sigrid Helland.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ole Fladagersgate 1 Sameie**



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**

Grace Romsland og Sidsel Rodge 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. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Sønsterud

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bård Brudevold
- Joakim Fuglår

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigrid Olaus Sellæg Helland	Ole Fladagers Gate 1 B
Styremedlem	Haakon Hammer	Ole Fladagers Gate 1 A
Styremedlem	Trine Sønsterud	Ole Fladagers Gate 1 B

### Valgkomiteen

Joakim Fuglår	Ole Fladagers Gate 1 A
---------------	------------------------

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

### Generelle opplysninger om Ole Fladagersgate 1 Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner. Ole Fladagersgate 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921314426, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Ole Fladagers Gate 1

Gårds- og bruksnummer: 215/216

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

Ole Fladagersgate 1 Sameie 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 PWC.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden gjennomført 5 styremøter, samt hatt en rekke kontakter på telefon, e-post og møter med diverse håndverkere, bl.a for å sjekke branntekniske spørsmål.

Sameiet har en festet tomt. Etter at de to opprinnelige eierne er døde, har 6 arvinger nå blitt de nye tomtefesterne. Ved salg av leilighet må alle tomtefesterne gi sitt samtykke.

Når det gjelder brann og brannforskrifter har vi i 2021 foretatt inspeksjon av alle leiligheter og fellesarealer. Rapport fra leiligheter foreligger og vil bli fulgt opp av styret mht mangler. Under inspeksjonen ble batterier skiftet og mangler mht røykvarslere og brannslukningsapparat påpekt. På fellesareal vil blokkere bli byttet ut og det vil bli installert to nye og forskriftsmessige brannrør i kjeller. De som leier ut har ansvar for å sjekke at alt er på plass i leiligheten som sameier leier ut.

Hva gjelder vedlikehold er det også blitt foretatt inspeksjon av tak, uten at det ble funnet behov for større utbedringer/vedlikehold. Det er avdekket behov for rens av luftekanaler og bytte av hetter på tak. Arbeidet vil gjennomføres ila mars 2022.

Styret engasjerte i 2021 gartner som tok seg av vedlikehold og oppgradering av grøntarealene.

Styret har gjentatte ganger påpekt at beboerne setter fra seg søppel i bakgården. Det er en uting at den som har noe å kaste, ikke selv sørger for at dette blir fjernet.

Takket være installering av bergvarme i 2016, har vi sluppet rimelig unna de store strømregninger i den senere tid. Spesielt gunstig har dette vært i perioder med svært høy strømpris. I løpet av året byttet vi også ut alle lamper i oppgangene til LED-lamper med sensorstyring. Dermed gikk strømforbruk for belysning ned med 50-70% og vi trenger ikke vaktmestertjenesten til å skifte lysrør.

Styret har for 2022 besluttet ikke å øke husleien (felleskostnader).



## 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 1 605 457.

Andre inntekter består i hovedsak av utfaktureringer for nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 293 072.

Dette er kr 66 928 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 288 335 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### 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 503 127.

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 300 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % 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.

### Forsikring

Det er budsjettert med en økning i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

### Lån

Ole Fladagersgate 1 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ole Fladagersgt 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ole Fladagersgt 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0406 Oslo, Årsregnskap.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ole Fladagersgt 1

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>.

Oslo, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1 ORG.NR. 921 314 426, KUNDENR. 5349

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 603 393	1 597 256	1 625 000	1 640 000
Andre inntekter	3	2 064	2 756	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 605 457</b>	<b>1 600 012</b>	<b>1 625 000</b>	<b>1 640 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 126	-10 693	-12 000	-8 000
Styrehonorar	5	-86 000	-76 000	-86 000	-55 000
Avskrivninger	14	-39 990	-39 990	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 420	-5 063	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-93 360	-90 773	-94 500	-94 000
Konsulenthonorar	7	-21 542	-1 365	-15 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-201 982	-276 594	-300 000	-350 000
Forsikringer		-66 284	-61 640	-66 000	-69 000
Festeavgift		-147 579	-137 084	-147 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-270 784	-267 461	-271 000	-278 000
Energi/fyring	10	-201 127	-125 258	-165 500	-156 500
TV-anlegg/bredbånd		-64 677	-63 484	-65 500	-75 000
Andre driftskostnader	11	-82 201	-90 800	-91 500	-90 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 293 072</b>	<b>-1 246 206</b>	<b>-1 360 000</b>	<b>-1 421 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>312 385</b>	<b>353 806</b>	<b>265 000</b>	<b>218 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	55 314	62 000	59 000	59 000
Finanskostnader	13	-79 365	-95 894	-85 000	-78 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-24 051</b>	<b>-33 894</b>	<b>-26 000</b>	<b>-19 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>288 335</b>	<b>319 912</b>	<b>239 000</b>	<b>199 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		102 764	0		
Reduksjon udekket tap		185 571	319 912		



**SAMEIET OLE FLADAGERSGT 1**  
**ORG.NR. 921 314 426, KUNDENR. 5349**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	176 090	216 080
Langsiktige fordringer	15	1 513 980	1 566 059
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 690 070</b>	<b>1 782 139</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 422	795
Kundefordringer		1 122	235
Forskuddsbetalte kostnader		115 764	40 056
Driftskonto OBOS-banken		307 868	57 477
Sparekonto OBOS-banken		200 819	190 406
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>629 995</b>	<b>288 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		102 764	0
Udekket tap		0	-185 571
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>102 764</b>	<b>-185 571</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 090 434	2 170 469
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 090 434</b>	<b>2 170 469</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 387	37 260
Leverandørgjeld		40 580	13 580
Skyldige offentlige avgifter		0	355
Påløpte renter		424	409
Annen kortsiktig gjeld	17	80 476	34 606
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 868</b>	<b>86 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 320 065</b>	<b>2 071 108</b>



8

Ole Fladagersgate 1 Sameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 30.03.2022

Styret i Sameiet Ole Fladagersgt 1

Sigrid Olaug Sellæg Helland /s/    Haakon Hammer /s/    Trine Sønsterud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	998 184
Leie	405 017
Trappevask etc.	93 408
Parkering	71 208
TV	60 144
Refusjon dugnad	-15 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 612 961</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vedlegg 1

13 av 23

Årsrapport og årsregnskap.pdf

BESKYTTET



Parkering	-9 568
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 603 393</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	64
Nøkler	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 064</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 126
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 126</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 86 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 917
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 542</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 720
Drift/vedlikehold VVS	-9 424
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 184
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 060
Kostnader dugnader	-594
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-201 982</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 634
Vann- og avløpsavgift	-150 476
Renovasjonsavgift	-108 796
Eiendomsskatt næring	-2 878



---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-270 784**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 529
Strøm oljefyr el.bereder	-187 614
Andre fyringskostnader	-2 985
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-201 127</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-77 326
Trykksaker	-1 104
Porto	-870
Bank- og kortgebyr	-2 902
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 201</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	472
Andre renteinntekter	54 429
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 314</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 429
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 247
Renter på leverandørgjeld	-3 689
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-79 365</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lokale-forkjøp	
Tilgang 2001	391 820
Avskrevet tidligere	-313 440
Avskrevet i år	-19 590
	58 790
Markiser Resturantlokaler	
Tilgang 2017	204 000
Avskrevet tidligere	-66 300
Avskrevet i år	-20 400
	117 300
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>176 090</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-39 990**

---

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS05	1 513 980
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 513 980</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-1 760 000
Nedbetalt tidligere	193 941
Nedbetalt i år	52 079
	-1 513 980

**OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	1 795 590
Nedbetalt i år	27 956
	-576 454

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 090 434</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-34 481
Fakturert leie, gjelder 2022	-1 722
Påløpte kostnader	-44 273
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-80 476</b>



## Annem 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.

### Vaktmester

Ole Fladagersgate 1 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Frogner Vaktmestertjenester AS som kan kontaktes på telefon 22 60 39 01. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styret. En hovednøkkel koster pt. kr. 500,- Skilt til postkasse kan bestilles hos Lås- og Nøkkel i Neuberggata: tlf: 22 60 60 60 . Skilt til ringeklokke bestilles hos Data-Call på tlf : 97 58 99 00 eller mail: firmapost@datacall.no

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7156212. 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.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ole Fladagersgate 1 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

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

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

**2020** Alle lamper i trappeoppganger og inngangspartier er skiftet ut med sensorstyrte LED-lamper. Radiatoranlegget ble kontrollert og flere har montert termostatventiler.

**2019** Maling av inngangspartiene ved Frode Kristensen

**2018** Hageanlegget ble ferdigstilt og det ble satt opp benk og bord utenfor 1A 2017 Det ble montert nye balkonger som er større enn dagens.

**2017** Fasadene ble malt, også vinduer og balkongdører ble malt utvendig samtidig 2017 Ny og forbedret hageanlegg ble anlagt. Blomster og benker kommer til våren.

**2016** Ringeklokkene ble justert og forbedret. Dørpumpen som åpner døren har nå fått en ny bryter på "riktig" side som gjør det lettere å holde døren åpen ved transport av større ting. 2016 Våren 2016 installerte vi bergvarme. Dette har medført betydelig lavere energikostnader. Oljefyr/oljetank ble fjernet/uskadeliggjort. Vi fikk ny elektrokjel og nye varmtvannsberedere.

**2015** Inngangsdør i 1B ble utbedret med ny og forsterket kant. Det ble oppdaget lekkasje på taket over trappeoppgang 1B, som ble tettet av taktekker. Også innvendige glassplater i 1B ble skiftet ut, da disse ikke lot seg rengjøre

**2014** Det ble montert flere lamper ettersom de gamle lampene i oppgangene var i ferd med å "brenne" opp, dvs. de tålte ikke belastningen av varmeutvikling. Utvendig ble det lagt ytterligere kantstein langs husveggen i bakgården. Inngangsdør i 1B ble utbedret med ny og forsterket kant 20 av 29 16 Ole Fladagersgate 1 Sameie

**2013** Begge inngangspartiene ble pusset opp. Det ble skiftet lamper i ganger og oppganger ettersom de gamle til dels ga dårlig lys og det viste seg at flere var modne for utskiftning ettersom de ikke tålte å bli flyttet. Utelys ble også betydelig forbedret. Det ble også foretatt en brannteknisk befaring i forbindelse med utarbeidelse av en branninstruks.



Styret har foretatt en befaring av hver leilighet i forbindelse med utdeling av branntepper, branninstruks og kontroll av røykvarslere og annet utstyr.

**2012** Ny heis ble installert i 1A 26 Ole Fladagersgate 1 Sameie

**2011** 3 dører til kjellerboder og sykkelbod ble skiftet ut pga innbrudd Det ble anskaffet 2 kasser for strøsand



5349 Ole Fladagersgate 1 Sameie

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Sigrid Helland

Navn: Haakon hammer

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Trine Sønsterud

**B. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Joakim Fuglår

Navn: Bård Brudevold

Dato 18.02.2022 I valgkomiteen for Ole Fladagersgate 1 Sameie

Joakim Fuglår /s/



## 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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.04.22

**Selskapsnummer:** 5349 **Selskapsnavn:** Ole Fladagersgate 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Grace Romsland og Sidsel Rodge er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></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 55 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Trine Sønsterud

**Valgkomite** (2 skal velges)

Bård Brudevold

Joakim Fuglår

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](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.