



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 709 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INKOGNITOGATE 22 AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 888	1 098 082
Sum inntekter		1 062 888	1 098 082
Kostnader			
Lønnskostnad		101 286	97 572
Annen driftskostnad		635 113	781 111
Sum kostnader		736 399	878 683
Driftsresultat		326 489	219 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 282	21 713
Sum finansinntekter		17 282	21 713
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		17 282	21 690
Ordinært resultat før skattekostnad		343 771	241 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		343 771	241 089
Årsresultat		343 771	241 089
Totalresultat		343 771	241 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 771	241 089
Sum overføringer og disponeringer		343 771	241 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		460 476	460 476
Sum varige driftsmidler		460 476	460 476
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		460 476	460 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 049	24 243
Sum fordringer		25 049	24 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 261	1 272 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 261	1 272 581
Sum omløpsmidler		1 737 310	1 296 824
SUM EIENDELER		2 197 786	1 757 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		173 500	173 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		173 500	173 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 785 245	1 441 474
Sum opptjent egenkapital		1 785 245	1 441 474
Sum egenkapital		1 958 745	1 614 974
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			
Leverandørgjeld		11 706	63 643
Skyldige offentlige avgifter		7 548	7 646
Annen kortsiktig gjeld		219 787	71 037
Sum kortsiktig gjeld		239 042	142 326
Sum gjeld		239 042	142 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 197 786	1 757 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672708

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 709 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INKOGNITOGATE 22 AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 709 787
INKOGNITOGATE 22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 888	1 098 082
Sum inntekter		1 062 888	1 098 082
Kostnader			
Lønnskostnad		101 286	97 572
Annen driftskostnad		635 113	781 111
Sum kostnader		736 399	878 683
Driftsresultat		326 489	219 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 282	21 713
Sum finansinntekter		17 282	21 713
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		17 282	21 690
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		343 771	241 089
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		343 771	241 089
Årsresultat		343 771	241 089
Totalresultat		343 771	241 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 771	241 089
Sum overføringer og disponeringer		343 771	241 089



Organisasjonsnr: 933 709 787
INKOGNITOGATE 22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		460 476	460 476
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		460 476	460 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 049	24 243
Sum fordringer		25 049	24 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 261	1 272 581
Sum omløpsmidler		1 737 310	1 296 824
SUM EIENDELER		2 197 786	1 757 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		173 500	173 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		173 500	173 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 785 245	1 441 474
Sum opptjent egenkapital	1 785 245	1 441 474
Sum egenkapital	1 958 745	1 614 974
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		
Leverandørgjeld	11 706	63 643
Skyldige offentlige avgifter	7 548	7 646
Annen kortsiktig gjeld	219 787	71 037
Sum kortsiktig gjeld	239 042	142 326
Sum gjeld	239 042	142 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 197 786	1 757 300



Organisasjonsnr: 933 709 787
INKOGNITOGATE 22 AS

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Inkognitogate 22 A/S bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Innkallingen vil kun bli tilsendt via e-post til samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen starter:

- Generalforsamlingen åpnes 25.05.21 kl. 10:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager. Møtet stenges 02.06.21 kl. 10:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel. Stemmeseddelen må leveres innen generalforsamlingen avsluttes. Utfylt stemmeseddel kan sendes til e-post: ranjit.singh.kang@obos.no



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5077 **Selskapsnavn:** Inkognitogate 22 A/S

Leilighetsnr. : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport

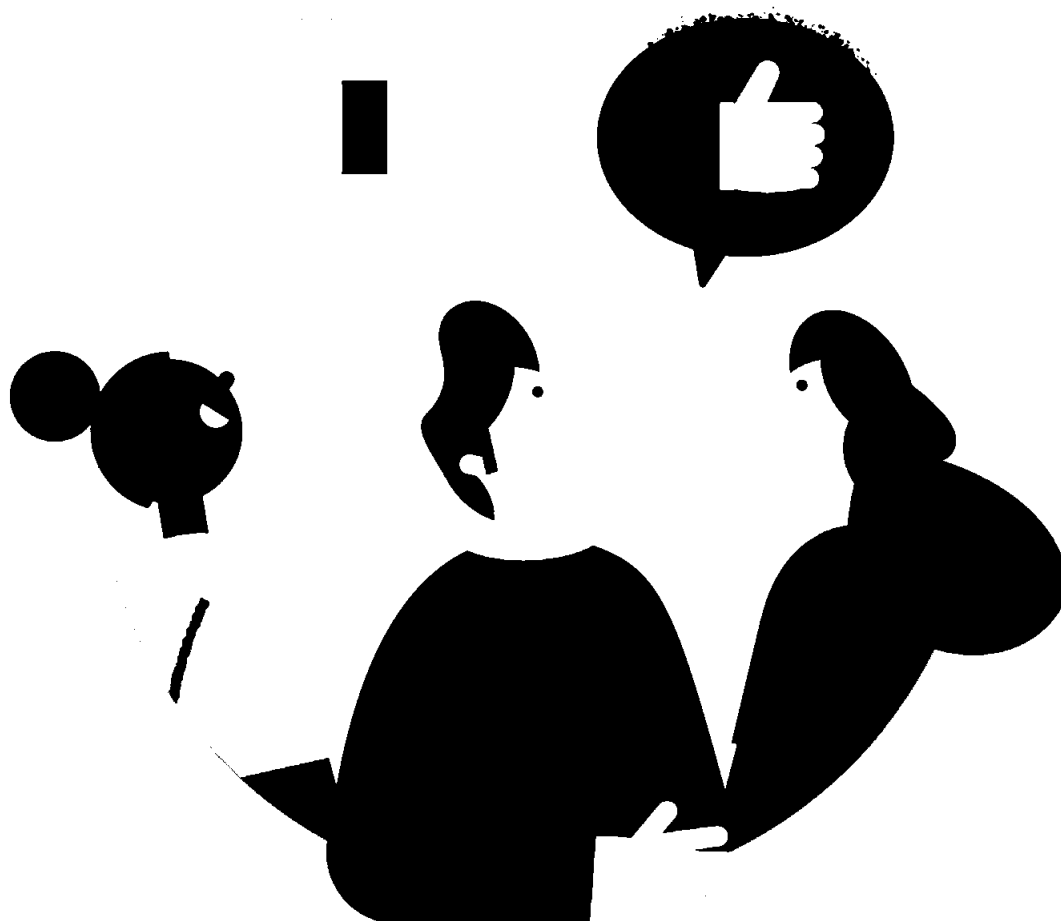
Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Rolf Hanoa	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Viktor Fedin	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Eilert Hanoa	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Didier Rigault	<input type="checkbox"/>



Årsmøte 2021

Inkognitogate 22 A/S

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Inkognitogate 22 A/S. Avstemningen åpner 25. mai kl. 10:00 og lukker 2. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5077>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport
4. Årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Inkognitogate 22 A/S

Rolf Hanoa

Viktor Fedin

Eilert Hanoa



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Viktor Fedin og Eilert Hanoa er valgt.



Sak 3

Årsrapport

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Hanoa	Inkognitogata 22 B
Styremedlem	Viktor Fedin	Frøyas Gate 17
Styremedlem	Eilert Hanoa	Inkognitogata 22 A
Varamedlem	Didier Rigault	Inkognitogata 22 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Inkognitogata 22 AS

Aksjeselskapet består av 9 leiligheter knyttet til aksjer.

Inkognitogata 22 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933709787, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Inkognitogata 22

Gårds- og bruksnummer :

213 202

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Inkognitogata 22 AS har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

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

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret. Sammensetningen har vært: Eilert Hanoa - medlem, Viktor Fedin – medlem; Rolf Hanoa – leder; Didier Rigault - varamedlem. Styret har avholdt ett møte i 2020. Koronapandemien har begrenset møtemuligheter. Saksbehandling har skjedd ved løpende kontakt.

Økonomi. Boligselskapets økonomi må innrettes med sikte på vesentlige fornyelser i årene som kommer.

Energisentralen. Ny elektrokjele ble installert desember 2018. Driftsmessig har anlegget fungert tilfredsstillende. Gårdens behov for oppvarming gjennom sentralfyring har vært dekket.

Elektrisk anlegg. I elkabelen til portstolpelyktene oppstod det brann i 2020. Kabelen ble gravd opp og skiftet fra begge portstolpene til første rom i kjelleren. Et reserve føringsrør er anlagt og området asfaltert.

Bytte av vinduer. Oslo kommunes plan- og bygningsetat (PBE) har i brev av 14.januar 2020 henvendt seg til styret med spørsmål vedrørende antatt ulovlig utskifting av yttervinduer (i leilighet nr. 4 og 7). I brevet opplyste PBE at den hadde vært på befaring den 17. oktober 2019 Saken er fortsatt under behandling i PBE.

Brannsikring, entredører, elektrisk anlegg. Styret har et ansvar for brannsikring. Viktige punkter er: to mulige rømningsveier for hver enkelt som bor i 2. og 3. etasje; dokumentert branngodkjente entredører; forskriftsmessig elektriske anlegg i hver enkelt leilighet, fungerende brannvarslere. Hver enkelt aksjonær har ansvar for å ivareta disse punktene.

Calling-/ringeklokkeanlegget: Anlegget i oppgang B har vært defekt lenge. Styret har planlagt nytt ringeklokkeanlegg og nye ringeklokkepaneler for alle leiligheter.

Eierskifte: Ingen eierskifter har skjedd i 2019.

Snøbrøyting. Vaktmesterkompaniet har vært selskapets faste brøytefirma i en årrekke. Vinterens 2020-21 har tjenesten ikke fungert helt tilfredsstillende (unøyaktig brøyting, skade av helle ved inngangsdør A).

Vaktmester: Den fast ansatte vaktmesteren har vært sykmeldt siden november 2020. Frogner vaktmestertjenester er engasjert som vikar og har sørget for trappevask.



Sak 4

Årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning, årsregnskap og annen informasjon.pdf



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 062 888,-
Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 736 399.
Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 343 771,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 498 268,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 51 000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 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 2020. 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 budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Inkognitogate 22 AS.

Lån

Inkognitogate 22 AS har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Inkognitogate 22 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Inkognitogate 22 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N0BY1-PJ083-H0Z61-GHOWZ-T0MXW-E0HZF



INKOGNITOGATE 22 AS
ORG.NR. 933 709 787, KUNDENR. 5077

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 062 888	1 093 496	1 093 000	1 063 000
Andre inntekter		0	4 586	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 062 888	1 098 082	1 093 000	1 063 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-101 286	-97 572	-125 500	-126 600
Revisjonshonorar	4	-4 781	-6 438	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-74 935	-72 823	-77 000	-79 000
Konsulenthonorar	5	-945	-6 190	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-88 006	-124 183	-50 000	-51 000
Forsikringer		-96 449	-86 523	-91 000	-102 000
Kommunale avgifter	7	-175 722	-193 022	-211 750	-182 918
Energi/fyring	8	-150 335	-253 083	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-43 939	-38 850	-53 000	-58 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-736 399	-878 683	-791 750	-783 518
DRIFTSRESULTAT		326 489	219 399	301 250	279 482
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 282	21 713	0	0
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 282	21 690	0	0
ÅRSRESULTAT		343 771	241 089	301 250	279 482
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		343 771	0		



INKOGNITOGATE 22 AS
ORG.NR. 933 709 787, KUNDENR. 5077

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	360 476	360 476
Tomt		100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		460 476	460 476
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 049	24 243
Driftskonto OBOS-banken		683 465	248 893
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 026	3 829
Sparekonto OBOS-banken		1 024 770	1 019 859
SUM OMLØPSMIDLER		1 737 310	1 296 824
SUM EIENDELER		2 197 786	1 757 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	173 500	173 500
Opptjent egenkapital		1 785 245	1 441 474
SUM EGENKAPITAL		1 958 745	1 614 974
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		184 497	60 339
Leverandørgjeld		11 706	63 643
Skyldige offentlige avgifter	13	7 548	7 646
Annen kortsiktig gjeld	14	35 290	10 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 042	142 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 197 786	1 757 300
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.04.2021
Styret i Inkognitogate 22 AS

Rolf Hanoa /s/

Viktor Fedin /s/

Eilert Hanoa /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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	636 840
Oppvarming	260 460
Parkering	109 920
Eiendomsskatt	55 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 062 888

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-76 800
Påløpte feriepenger	-10 982
Arbeidsgiveravgift	-12 377



Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	630
Yrkesskadeforsikring	-1 756
SUM PERSONALKOSTNADER	-101 286

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 781.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-945
SUM KONSULENTHONORAR	-945

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 552
Drift/vedlikehold elektro	-38 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 438
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 006

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 951
Vann- og avløpsavgift	-40 803
Feieavgift	-2 212
Renovasjonsavgift	-78 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 722

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 464
Strøm oljefyr el.bereder	-63 871
SUM ENERGI / FYRING	-150 335

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

Container	-5 723
Verktøy og redskaper	-1 246
Driftsmateriell	-756
Lyspærer og sikringer	-1 243
Renhold ved firmaer	-2 813
Snørydding	-28 551
Kontor- og datarekvisita	-1 375
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 939

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	378
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 865
SUM FINANSINNTEKTER	17 282

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	360 476
SUM BYGNINGER	360 476

Tomten ble kjøpt i 1927.

Gnr.213/bnr.202

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 173 500 fordelt på 347 aksjer à kr 500.

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

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 026
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 522
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 548

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 982
Påløpte kostnader	-24 308
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 290



Annen informasjon om aksjeselskapet

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

Inkognitogate 22 A/S har avtale om vaktmestertjeneste med Sjur Beckmann.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Hver aksjeleilighet disponerer en til to tildelte parkeringsplasser på selskapets egen eiendom. Denne følger leiligheten ved salg. Se for øvrig selskapets vedtekter.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60916349. 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 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 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 slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Inkognitogate 22 A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Selskapets ledelse består av 3 medlemmer og minst 1 varamedlem. Styret velges for ett år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Rolf Hanoa

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Eilert Hanoa

Viktor Fedin

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Didier Rigault



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.