



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 780 164	1 656 999
Sum inntekter		1 780 164	1 656 999
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		1 887 083	5 010 993
Sum kostnader		1 978 363	5 090 863
Driftsresultat		-198 199	-3 433 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 002	19 537
Sum finansinntekter		24 002	19 537
Annen finanskostnad		128 149	84 608
Sum finanskostnader		128 149	84 608
Netto finans		-104 147	-65 071
Ordinært resultat før skattekostnad		-302 346	-3 498 935
Ordinært resultat etter skattekostnad		-302 346	-3 498 935
Årsresultat		-302 346	-3 498 935
Totalresultat		-302 346	-3 498 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 346	-3 498 935
Sum overføringer og disponeringer		-302 346	-3 498 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 976	109 395
Sum fordringer		126 976	109 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		920 591	1 255 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		920 591	1 255 178
Sum omløpsmidler		1 047 567	1 364 573
SUM EIENDELER		1 047 567	1 364 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 055 846	1 753 501
Sum opptjent egenkapital		-2 055 846	-1 753 501
Sum egenkapital		-2 055 846	-1 753 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 896 247	2 950 243
Sum annen langsiktig gjeld		2 896 247	2 950 243
Sum langsiktig gjeld		2 896 247	2 950 243
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		905	558
Leverandørgjeld		158 491	133 914
Annen kortsiktig gjeld		47 770	33 359
Sum kortsiktig gjeld		207 166	167 831
Sum gjeld		3 103 413	3 118 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 047 567	1 364 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365589

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 413 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ETTERSTADGATA 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 780 164	1 656 999
Sum inntekter		1 780 164	1 656 999
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		1 887 083	5 010 993
Sum kostnader		1 978 363	5 090 863
Driftsresultat		-198 199	-3 433 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 002	19 537
Sum finansinntekter		24 002	19 537
Annen finanskostnad		128 149	84 608
Sum finanskostnader		128 149	84 608
Netto finans		-104 147	-65 071
Ordinært resultat før skattekostnad		-302 346	-3 498 935
Ordinært resultat etter skattekostnad		-302 346	-3 498 935
Årsresultat		-302 346	-3 498 935
Totalresultat		-302 346	-3 498 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 346	-3 498 935
Sum overføringer og disponeringer		-302 346	-3 498 935



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 976	109 395
Sum fordringer		126 976	109 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		920 591	1 255 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		920 591	1 255 178
Sum omløpsmidler		1 047 567	1 364 573
SUM EIENDELER		1 047 567	1 364 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 055 846	1 753 501
Sum opptjent egenkapital		-2 055 846	-1 753 501



Sum egenkapital	-2 055 846	-1 753 501
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 896 247	2 950 243
Sum annen langsiktig gjeld	2 896 247	2 950 243
Sum langsiktig gjeld	2 896 247	2 950 243
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	905	558
Leverandørgjeld	158 491	133 914
Annen kortsiktig gjeld	47 770	33 359
Sum kortsiktig gjeld	207 166	167 831
Sum gjeld	3 103 413	3 118 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 047 567	1 364 573



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Etterstadgata 11

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2023

Selskapsnummer: 7096





Velkommen til årsmøte i Sameiet Etterstadgata 11

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 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7096>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Husordensregler - søppel
7. Husordensregler - Legge til krav om utluftning i leiligheter hvis man røyker masse
8. Renovasjon av balkonger

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Etterstadgata 11



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

Kristoffer Holm og Frode Strøm 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 mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7096 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Holm
Nåværende styreleder, stiller til gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Brochmann
Nåværende styremedlem, stiller til gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Strøm
Nåværende varamedlem, stiller til gjenvalg.

Sak 6

Husordensregler - søppel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Sameiet har i flere tilfeller blitt bøtelagt for brudd på Politivedtekten for Oslo §4-3. Som forbyr lagring av søppel på fortau. Ordlyden er relativt lik lovteksten, men med en kortere frist for fjerning av søppel.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget.

Å ta dette med i husordensreglene tydeliggjør lovverket ovenfor beboere.

Forslag til vedtak

Husordensreglene legges til følgende setning, under avsnittet "søppel". Fortauene utenfor sameiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Smartbags (iSekk, kivikk sekk o.l. avfalls bagger) plassert på gaten er å anse som søppel og kan ikke være plassert på gaten i over 36 timer.

Sak 7

Husordensregler - Legge til krav om utluftning i leiligheter hvis man røyker masse

Forslag fremmet av:

Jonas Christensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opplever flere ganger at oppgangen til oppgang B lukter ganske mye av røyk. For ikke røykere er det ikke så digg å få lukt av røyk inn i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget.

Sameiet bør ikke og har nok liten rettslig anledning til å regulere røyking i egen leilighet. Styret oppfordrer til dialog mellom partene. Røyking er en vanlig utfordring i nabolag.

I husordensreglene står det

"3.3 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte."

Dersom røykingen oppleves som en vesentlig urimelig ulempe kan det klages til styret.

Forslag til vedtak

Legge til vedtak i ordensregler at man må utlufte i egen leilighet når man røyker slik at røyk ikke slipper ut i oppgangen og dermed, over tid, inn i øvrige leiligheter med ikke-røykere.



Sak 8

Renovasjon av balkonger

Forslag fremmet av:

Jonas Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Lurte på om vi kunne vedtatt en vei frem i forhold til pågående engagement for renovasjon av balkongene våre.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget.

Styret arbeider allerede med å finne en annen entrepenør. Se årsberetning.

Forslag til vedtak

Få snakket med leverandør og besluttet om vi kan få spikret startdato for renovasjon, om ikke umiddelbart mulig, gå for annen leverandør.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Tønjum Holm	Etterstadgata 11 A
Styremedlem	Jo Brochmann	Etterstadgata 11 B
Styremedlem	Oda K Storbråten Davanger	Niels Juels Gate 29
Styremedlem	Anne Marie Losnegård	Odins Vei 5 D
Varamedlem	Frode Strøm	Etterstadgata 11 A

Generelle opplysninger om Sameiet Etterstadgata 11

Sameiet består av 46 seksjoner.

Sameiet Etterstadgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980413780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 100

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

Sameiet Etterstadgata 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.



Styrets arbeid

Året 2022 startet med et digitalt årsmøte for styret, og alle styremøtene ble gjennomført digitalt.

Styret har hatt et tett samarbeid med Plan- og bygningsetaten og entreprenøren for å få en startdato for bygging av nye balkonger. Det var fremgang i kartleggingen av mulighetene for balkonger i 2. etasje på våren, men dessverre oppsto det store utfordringer hos entreprenøren. Det har ført til at styret har begynt å undersøke mulighetene for å finne en annen entreprenør. Vi har forståelse for at mange ønsker fremgang i balkongsaken. Vi i styret ønsker også det.

Etter flere år med gjentakende feil på inngangsdørene, gjennomførte styret et bytte av dører og låser på sommeren. Styret har fulgt opp enkelte installasjonsfeil med leverandøren gjennom 2022 og håper at dørene skal fungere feilfritt i 2023.

Året 2022 var preget av økte kostnader for mange, og styret forventer at dette vil fortsette inn i 2023. Styret har vurdert enkle økonomiltak gjennom året, som å bytte tv- og internettleverandør.

En ordinær dugnad ble gjennomført på høsten, hvor det ble fjernet rot og søppel fra fellesarealene, luket og ryddet i bakgården. Styret takker for innsatsen til de som møtte opp.

Styret har også fulgt opp mindre skader på fellesarealer og potensielle forsikringssaker, i tillegg til å håndtere diverse henvendelser fra eiere og beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 840 401.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Etterstadgata 11.

Lån

Sameiet Etterstadgata 11 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Etterstadgata 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Etterstadgata 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QV5XB-0AUM6-SGG70-BEE6Q-IHHL-P-4LCIU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-07 14:58:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QV5XB-0AUM6-SCG70-BEE6Q-IHHL-4LCIU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 22

7050 Årsrapport.pdf



SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 780 164	1 656 913	1 780 000	1 971 000
Andre inntekter		0	86	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 780 164	1 656 999	1 780 000	1 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-9 870	-11 500	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 110	-6 923	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-105 738	-102 755	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-28 761	-28 456	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-398 419	-3 570 692	-465 000	-205 000
Forsikringer		-177 241	-151 703	-182 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-220 932	-211 090	-217 500	-251 000
Energi/fyring	9	-597 717	-607 548	-485 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 781	-226 053	-231 000	-255 340
Andre driftskostnader	10	-103 385	-105 775	-126 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 978 363	-5 090 863	-1 939 500	-1 954 120
DRIFTSRESULTAT		-198 199	-3 433 864	-159 500	16 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 002	19 537	0	0
Finanskostnader	12	-128 149	-84 608	-101 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 147	-65 071	-101 000	-157 000
ÅRSRESULTAT		-302 346	-3 498 935	-260 500	-140 120
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 745 434		
Udekket tap		-302 346	-1 753 501		



SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 448	5 432
Forskuddsbetalte kostnader		121 528	103 963
Driftskonto OBOS-banken		278 080	118 972
Sparekonto OBOS-banken		642 511	1 136 206
SUM OMLØPSMIDLER		1 047 567	1 364 573
SUM EIENDELER		1 047 567	1 364 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 055 846	-1 753 501
SUM EGENKAPITAL		-2 055 846	-1 753 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 896 247	2 950 243
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 896 247	2 950 243
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 770	33 359
Leverandørgjeld		158 491	133 914
Påløpte renter		905	558
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 166	167 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 047 567	1 364 573
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Kristoffer Tønjum Holm /s/

Jo Brochmann /s/

Oda K. S. Davanger /s/

Anne Marie Losnegård /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 233 636
Oppvarming	509 088
Seksjonert lokale	37 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 780 164

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 110.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 511
Prosjekt Planung as	-21 250
SUM KONSULENTHONORAR	-28 761

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-358 845
Drift/vedlikehold VVS	-3 500
Drift/vedlikehold elektro	-3 223
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 909
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-1 942
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 419

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 302
Renovasjonsavgift	-70 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-220 932

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 593
Strøm oljefyr el.bereder	-80 755
Fjernvarme	-505 369
SUM ENERGI / FYRING	-597 717

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 506
Vaktmestertjenester	-29 350
Renhold ved firmaer	-61 232
Andre fremmede tjenester	-708
Trykksaker	-462
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-2 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 385

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	49
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 191
SUM FINANSINNTEKTER	24 002

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 149
SUM FINANSKOSTNADER	-128 149

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	49 757
Nedbetalt i år	53 996
	-2 896 247
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 896 247



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 74636756. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Bytte av dører og låser i hovedinngangene	
2021	Byttet branndører og installert brannvarslingsanlegg	
2021	Rehabilitering av rør	
2019	Byttet postkasser og calling anlegg	
2017 - 2017	Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer	
2015 - 2016	Rehabilitering av yttervegg	Fjerning av løs murpuss , isolering og legging av ny farget murpuss på hele ytterveggen mot Etterstadgata 9. Planering og legging av heller i bakgård, samt oppsett av to sykkelstativ for sykkelparkering i bakgård via porten i bakgården. Nye nummerskilt på lofts- og kjellerboder.
2012 - 2013	bytte av vinduer	
2011	Nye inngangsdører	
2010	4 nye branndører	
2009	Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.	Asbestsanering foretatt i kjellerarealene. Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning. Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a. brannsikringstiltak foretatt.
2008	Fjernvarme installert.	
2002	Elektrisk anlegg og kabel-tv.	Nytt el-anlegg i fellesarealer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 21.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.23

Selskapsnummer: 7096 **Selskapsnavn:** Sameiet Etterstadgata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristoffer Holm og Frode Strøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</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 100 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kristoffer Holm

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jo Brochmann

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Frode Strøm

Sak 6 Husordensregler - søppel

Husordensreglene legges til følgende setning, under avsnittet "søppel".

Fortauene utenfor sameiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Smartbags (iSekk, kivikk sekk o.l. avfalls bagger) plassert på gaten er å anse som søppel og kan ikke være plassert på gaten i over 36 timer.

For

Mot

Sak 7 Husordensregler - Legge til krav om utluftning i leiligheter hvis man røyker masse

Legge til vedtak i ordensregler at man må utlufte i egen leilighet når man røyker slik at røyk ikke slipper ut i oppgangen og dermed, over tid, inn i øvrige leiligheter med ikke-røykere.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Renovasjon av balkonger

Få snakket med leverandør og besluttet om vi kan få spikret startdato for renovasjon, om ikke umiddelbart mulig, gå for annen leverandør.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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