



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 422 554	1 956 128
Sum inntekter		2 422 554	1 956 128
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		2 112 740	2 209 465
Sum kostnader		2 189 810	2 289 335
Driftsresultat		232 744	-333 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 856	25 072
Sum finansinntekter		31 856	25 072
Annen finanskostnad		71 520	8 196
Sum finanskostnader		71 520	8 196
Netto finans		-39 663	16 876
Ordinært resultat før skattekostnad		193 081	-316 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 081	-316 331
Årsresultat		193 081	-316 331
Totalresultat		193 081	-316 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 081	-316 331
Sum overføringer og disponeringer		193 081	-316 331



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		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 270	
Andre fordringer		72 847	423 236
Sum fordringer		79 117	423 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 293 560	42 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 293 560	42 664
Sum omløpsmidler		2 372 677	465 900
SUM EIENDELER		3 066 310	1 159 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		757 893	564 812
Sum opptjent egenkapital		757 893	564 812
Sum egenkapital		757 893	564 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 097 830	164 040
Sum annen langsiktig gjeld		2 097 830	164 040
Sum langsiktig gjeld		2 097 830	164 040
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		441	45
Leverandørgjeld		154 052	406 442
Skyldige offentlige avgifter		5 932	5 018
Annen kortsiktig gjeld		50 161	19 176
Sum kortsiktig gjeld		210 586	430 681
Sum gjeld		2 308 416	594 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 066 310	1 159 533



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459099

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 018 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 422 554	1 956 128
Sum inntekter		2 422 554	1 956 128
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		2 112 740	2 209 465
Sum kostnader		2 189 810	2 289 335
Driftsresultat		232 744	-333 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 856	25 072
Sum finansinntekter		31 856	25 072
Annen finanskostnad		71 520	8 196
Sum finanskostnader		71 520	8 196
Netto finans		-39 663	16 876
Ordinært resultat før skattekostnad		193 081	-316 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 081	-316 331
Årsresultat		193 081	-316 331
Totalresultat		193 081	-316 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 081	-316 331
Sum overføringer og disponeringer		193 081	-316 331



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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		615 633	615 633
Sum varige driftsmidler		615 633	615 633
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		78 000	78 000
Sum finansielle anleggsmidler		78 000	78 000
Sum anleggsmidler		693 633	693 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 270	
Andre fordringer		72 847	423 236
Sum fordringer		79 117	423 236
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 293 560	42 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 293 560	42 664
Sum omløpsmidler		2 372 677	465 900
SUM EIENDELER		3 066 310	1 159 533
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	757 893	564 812
Sum opptjent egenkapital	757 893	564 812
Sum egenkapital	757 893	564 812
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 097 830	164 040
Sum annen langsiktig gjeld	2 097 830	164 040
Sum langsiktig gjeld	2 097 830	164 040
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	441	45
Leverandørgjeld	154 052	406 442
Skyldige offentlige avgifter	5 932	5 018
Annen kortsiktig gjeld	50 161	19 176
Sum kortsiktig gjeld	210 586	430 681
Sum gjeld	2 308 416	594 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 066 310	1 159 533



Organisasjonsnr: 976 018 788
FREDERIK STANGS GT 46 SAMEIET

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:

0.00

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



Årsmøte 2021

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 14. mai - 22. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet. Avstemningen åpner 14. mai kl. 16:00 og lukker 22. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7633>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen

Carl Fredrik Samson

Maria Solstad

Dag Ragnar Thorstensen

Fredrik Ole Skarpaas Torgersen



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kim Elaine Davis som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Kim Elaine Davis velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1.7633 - Årsrapport 2020.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Analog stemmeseddel følger bakerst i årsrapporten.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	2020-2022
Styremedlem	Carl Fredrik Samson	2020-2022
Styremedlem	Maria Solstad	2020-2022
Styremedlem	Dag Ragnar Thorstensen	2020-2022
Styremedlem	Fredrik Ole Skarpaas Torgersen	2019-2021
Varamedlem	Kim Elaine Davis	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner.

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976018788, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frederik Stangs Gate 46

Gårds- og bruksnummer:
212 314

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden i tillegg til regelmessig kommunikasjon via epost og telefon.

På vinteren 2020 trakk 3 medlemmer seg ut av styret midt i perioden. Etter flere oppfordringer til alle seksjonseiere om å stille til styrearbeid uten resultat gikk de sittende medlemmer og styreleder inn for å skaffe eksterne kandidater.

Ny styreleder og 3 medlemmer ble valgt inn på ekstraordinært årsmøte.

Vi er nå et fulltallig lovlig valgt styre i henhold til gårdens vedtekter. I den sammenhengen har vi brukt tid på å sette ny styreleder inn i Sameiet på alle områder.

Vi så oss derfor nødt til, igjen, og utsette saken vedrørende rehabilitering av innvendige pipeløp og saken om vedlikehold av utvendige piper som er i dårlig forfatning. Det er helt nødvendig at alle involverte får grundig kjennskap til denne saken før det kan legges frem for et årsmøte.

Vi har sett en eksplosiv økning av søppel og avfall i perioden. Vi tror det mye skyldes pandemien og at mange er hjemme. Det er allikevel slik at det skal ikke henstilles avfall og søppel i bakhagen og ved søppelcontainerne. De er ment for vanlig husholdningsavfall og har man mer enn det, må man ta ansvar for å kjøre det bort. Det er ikke riktig at vi alle skal betale for at "noen" bare setter fra seg ting.

Styret ønsker og håper vi kan avholde ordinær dugnad i år, og i første halvdel av mai, slik at vi i fellesskap kan gjøre det fint i fellesområdene rundt oss.

Styret har i perioden fremforhandlet en bedre avtale med Kone for vedlikehold og service av de 5 heisene våre. Vi bruker fremdeles mye tid på heiser som stopper og oppfordrer fremdeles om å vise varsomhet og gi tilstrekkelig info til håndverkere og andre gjester som er på besøk her om bruk av heisene. Vi ser det er vanskelig å budsjettere kostnadene når det stadig kommer uforutsette vedlikeholdskostnader.

Kone AS har informert styret om at heisene våre har behov for utskifting av bærebeltet. Dette er en relativt kostbar utbedring og styret vedtok 04.11.20 å kalle inn ekstra midler fra beboere for å dekke denne utgiften. Styret ser for seg å bytte 2 belter i år, to i 2022 og siste belte i 2023. Kostand for hvert enkelt bytte er 126.750 og seksjonseiere vil motta 1. faktura for sin andel av dette september 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 2 422 554.

Dette er kr 467 254 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra innkreving for heis. Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 189 810 mot budsjettert kr 2 115 660.

Resultat

Årets resultat på kr 193 081 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 162 091.

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 årsmøtet 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 610 000 til løpende vedlikehold.

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet 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 Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

Lån

Frederik Stangs Gt 46 Sameiet har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 sameiet 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 årsmøtet i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frederik Stangs Gt 46 Sameiet.

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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 08U8I-QX8LA-SV60U-Q6PUL-N3FE7-KYBID



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

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 16:16:27Z



Penneo DokumentID: 08U8I-QX8LA-SV60U-Q6PUL-N3FE7-KYBID

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).

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/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 998 028	1 809 396	1 809 000	2 226 000
Ekstra innkreving heis		272 800	0	0	0
Andre inntekter	3	151 726	146 732	146 300	154 503
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 422 554	1 956 128	1 955 300	2 380 503
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-9 785	-8 772	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 275	-84 815	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-96 269	-70 317	-40 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-678 754	-869 803	-640 000	-610 000
Forsikringer		-230 081	-194 677	-230 000	-241 000
Kommunale avgifter	9	-515 399	-482 309	-527 060	-519 200
Energi/fyring		-54 843	-53 056	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 088	-198 452	-205 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-238 244	-247 263	-236 600	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 189 810	-2 289 335	-2 115 660	-2 215 200
DRIFTSRESULTAT		232 744	-333 207	-160 360	165 303
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 856	25 072	0	0
Finanskostnader	12	-71 520	-8 196	-83 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 663	16 876	-83 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		193 081	-316 331	-243 360	9 303
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-316 331		
Til opptjent egenkapital		193 081	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	615 633	615 633
Langsiktige fordringer	14	78 000	78 000
SUM ANLEGGSMIDLER		693 633	693 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 466	6 659
Kundefordringer		6 270	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 381	381 664
Andre kortsiktige fordringer	15	10 000	34 913
Driftskonto OBOS-banken		539 342	42 664
Sparekonto OBOS-banken		1 754 218	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 372 677	465 900
SUM EIENDELER		3 066 310	1 159 533
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		757 893	564 812
SUM EGENKAPITAL		757 893	564 812
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 097 830	164 040
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 097 830	164 040
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 961	19 176
Leverandørgjeld		154 052	406 442
Skyldige offentlige avgifter	17	5 932	5 018
Påløpte renter		441	45
Annen kortsiktig gjeld	18	28 200	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 586	430 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 066 310	1 159 533
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2021
Styret i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Per Christian Larsen/s/
Dag Ragnar Thorstensen/s/

Carl Fredrik Samson/s/
Fredrik Ole Skarpaas Torgersen/s/

Maria Solstad/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	1 228 134
Seksjonert lokale	266 028
Kabel-tv	199 260
Heis	170 100
Sykkel og søppelskur	74 466
Pipelån	60 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 998 028

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	151 500
Korrigeringer på reskontro	226
SUM ANDRE INNETEKTER	151 726

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 785.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-77 629
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 592
OPAK AS	-1 048
SUM KONSULENTHONORAR	-96 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør - piperehabilitering	-242 373
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-242 373
Drift/vedlikehold bygninger	-4 797
Drift/vedlikehold elektro	-5 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62
Drift/vedlikehold heisanlegg	-250 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 889
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 321
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-678 754

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 296
Feieavgift	-8 210
Renovasjonsavgift	-224 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-515 399

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 018
Driftsmateriell	-476
Lyspærer og sikringer	-636
Vaktmestertjenester	-44 910
Renhold ved firmaer	-134 227
Snørydding	-42 964
Andre fremmede tjenester	-245
Trykksaker	-221
Andre kontorkostnader	-1 484
Porto	-1 604
Kontingenter	-2 046
Bank- og kortgebyr	-3 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 244

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	653
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 674
Andre renteinntekter	157
SUM FINANSINTEKTER	31 856

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 261
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 026
Renter på leverandørgjeld	-21
Andre rentekostnader	-212
SUM FINANSKOSTNADER	-71 520

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Utleielokale	615 633
SUM LEILIGHETER	615 633

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Balkongprosjekt	78 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	78 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon egenandel, innbetalt 2021	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	35 960	
Nedbetalt i år	11 334	
		-152 706

OBOS-banken, piperehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt i år	54 876	
		-1 945 124
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 097 830

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.	-5 932
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 932

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 200



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82202798. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Frederik Stangs Gt 46 Sameiet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.05.21

Selskapsnummer: 7633 Selskapsnavn Frederik Stangs Gt 46 Sameiet

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kim Elaine Davis velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 105 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Fredrik Ole Skarpaas Torgersen (gjenvalg)	
Styremedlem	Agnes Emelie Sofia Eng	
Varamedlem	Kim Elaine Davis (gjenvalg)	

Skjemaet leveres i styrets postkasse i Fredrik Stangs gt. 46 E innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000, i tråd med budsjettet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000, i tråd med budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Agnes Emelie Sofia Eng

Fredrik Ole Skarpaas Torgersen

Gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kim Elaine Davis

Gjenvalg



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.