



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 632 753  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Waage-Abrahamsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,3	2 439 467	2 520 689
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 467</b>	<b>2 520 689</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	240 935	159 645
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11	2 503 823	2 642 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 744 758</b>	<b>2 802 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-305 291</b>	<b>-281 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	159	272
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159</b>	<b>272</b>
Annen rentekostnad	13	13 435	
Annen finanskostnad	13	2 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 435</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-15 276</b>	<b>272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-320 568	-281 327
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 568</b>	<b>-281 327</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 674	10 384
Andre fordringer	17	448 429	
<b>Sum fordringer</b>		<b>454 103</b>	<b>10 384</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 162	323 385
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 021 162</b>	<b>323 385</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 475 265</b>	<b>333 769</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 475 265</b>	<b>333 769</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	-171 724	148 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-171 724</b>	<b>148 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-171 724</b>	<b>148 843</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 674	
Leverandørgjeld		156 266	67 880
Skyldige offentlige avgifter	16	21 400	
Annen kortsiktig gjeld	17,18	273 648	117 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>646 988</b>	<b>184 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 646 988</b>	<b>184 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 475 264</b>	<b>333 769</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 881783

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 632 753  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Waage-Abrahamsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 913 632 753  
FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,3	2 439 467	2 520 689
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 439 467</b>	<b>2 520 689</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	240 935	159 645
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	2 503 823	2 642 643
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 744 758</b>	<b>2 802 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-305 291</b>	<b>-281 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	12	159	272
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159</b>	<b>272</b>
Annen rentekostnad	13	13 435	
Annen finanskostnad	13	2 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 435</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-15 276</b>	<b>272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 567</b>	<b>-281 327</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-320 568	-281 327
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 568</b>	<b>-281 327</b>



Organisasjonsnr: 913 632 753  
FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 674	10 384
Andre fordringer	17	448 429	
Sum fordringer		454 103	10 384
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 162	323 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 021 162	323 385
Sum omløpsmidler		1 475 265	333 769
SUM EIENDELER		1 475 265	333 769
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	-171 724	148 843
Sum opptjent egenkapital		-171 724	148 843
Sum egenkapital		-171 724	148 843
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	1 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 000 000	
Sum langsiktig gjeld		1 000 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 674	



Leverandørgjeld		156 266	67 880
Skyldige offentlige avgifter	16	21 400	
Annen kortsiktig gjeld	17,18	273 648	117 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>646 988</b>	<b>184 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 646 988</b>	<b>184 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 475 264</b>	<b>333 769</b>



Organisasjonsnr: 913 632 753  
FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	211161.00	145000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------





Til årsmøtet i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Fernanda Nissens Gate 10 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

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

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 26. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Raymond Strand Waage-Abrahamsen	Gyldenløves Gate 20 A
Styremedlem	Jostein Medby Loland	Fernanda Nissens Gate 10 A
Styremedlem	Magnus Pjaaka Torp	Fernanda Nissens Gate 10 A
Varamedlem	Lars Søre Eriksen	Fernanda Nissens Gate 10 B

### Valgkomiteen

#### Utvalg/komiteer

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

[navn] [Adresse]

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Fernanda Nissens Gt 10 Sameie

Sameiet består av 70 seksjoner.

Fernanda Nissens Gt 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913632753, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Fernanda Nissens Gate 10

Gårds- og bruksnummer:

77 147

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

Fernanda Nissens Gt 10 Sameie har [antall / Ingen] ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:**

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr [sum inntekter].

Dette er høyere/lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

Andre inntekter består i hovedsak av [tekst].

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr [sum utgifter].

Dette er høyere/lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

### **Resultat**

#### **Enten**

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

#### **Eller**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr [beløp].

#### **Eller - ved negativ arbeidskapital.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr [arbeidskapital].

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer

låneopptak på kr [beløp] og/eller en økning av felleskostnader på %

og/eller ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr .

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. [ Der selskapet har olje, gass eller fjernvarme må FK vurdere å kommentere eventuelle prisendringer ref budsjett på disse elementene i tillegg]

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr [beløp]. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fernanda Nissens Gt 10 Sameie.

### Lån

Fernanda Nissens Gt 10 Sameie har lån i [lånegiver].  
[ANGI følgende lånebetingelser: enten- fast eller flytende, løpetid, ev avdragsfrihet]  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

### Eller

Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



## FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE ORG.NR. 913 632 753, KUNDENR. 7171

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 430 392	2 333 308	2 410 000	2 395 000
Andre inntekter	3	9 075	187 381	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 439 467</b>	<b>2 520 689</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 395 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 774	-14 645	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-211 161	-145 000	-185 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-7 120	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 635	-108 543	-110 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-37 954	-81 473	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-568 380	-582 500	-234 793	-236 000
Forsikringer		-189 514	-163 706	-169 800	-200 000
Kommunale avgifter	9	-637 725	-629 554	-636 000	-654 000
Energi/fyring	10	-365 862	-366 643	-397 000	-397 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 277	-307 155	-326 760	-337 000
Andre driftskostnader	11	-340 356	-396 695	-252 020	-252 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 744 758</b>	<b>-2 802 288</b>	<b>-2 353 373</b>	<b>-2 380 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-305 291</b>	<b>-281 599</b>	<b>56 627</b>	<b>15 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	159	272	0	0
Finanskostnader	13	-15 435	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 276</b>	<b>272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-320 568</b>	<b>-281 327</b>	<b>56 627</b>	<b>15 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-148 844			
Udekket tap		-171 724			



## FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE ORG.NR. 913 632 753, KUNDENR. 7171

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 674	4 374
Kundefordringer		0	6 010
Forskuddsbetalte kostnader		27 253	0
Energiavregning	17	421 176	0
Driftskonto OBOS-banken		0	323 142
Sparekonto OBOS-banken		243	243
Innestående i andre banker		1 020 919	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 475 265</b>	<b>333 769</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 475 264</b>	<b>333 769</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	148 843
Udekket tap	14	-171 724	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-171 724</b>	<b>148 843</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 000 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 502	25 547
Leverandørgjeld		156 266	67 880
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		195 674	0
Skyldige offentlige avgifter	16	21 400	0
Påløpte renter		2 205	0
Energiavregning	17	0	19 397
Annen kortsiktig gjeld	18	260 941	72 102
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>646 988</b>	<b>184 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 475 264</b>	<b>333 769</b>
Pantstillelse		0	0



Garantiansvar 0 0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Fernanda Nissens Gate 10 Sameie

Raymond Strand Waage-

Jostein Medby Loland

Magnus Pjaaka Torp

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 984 632
Digital-tv	163 800
Bredbånd	162 960
Garasje	82 800
Engangsbeløp	35 000
Bod	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 430 392</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER



Tryg forsikring	9 075
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 075</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 774
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 774</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 211 161.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 120.

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

Juridisk bistand	-11 067
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 012
Solibo AS	-13 000
Bing Hodneland Advokatselskap DA	-6 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 954</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-247 109
Drift/vedlikehold VVS	-10 294
Drift/vedlikehold elektro	-30 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 052
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 275
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 337
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 553
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 518
Egenandel forsikring	-35 595
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-568 380</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-390 494
-----------------------	----------



Renovasjonsavgift	-247 231
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-637 725</b>

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

Elektrisk energi	-238 658
Fjernvarme	-127 205
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-365 862</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	1 984
Lyspærer og sikringer	-4 607
Vaktmestertjenester	-121 335
Vakthold	-23 760
Renhold ved firmaer	-116 655
Snørydding	-42 678
Gressklipping	-24 514
Andre fremmede tjenester	-823
Trykksaker	-2 204
Andre kontorkostnader	-196
Porto	-2 150
Bank- og kortgebyr	-3 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-340 356</b>

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

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>159</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-9 705
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-564
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 166
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 435</b>

**NOTE: 14****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 verdøkninger 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.

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

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

---

-1 000 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 000 000****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-21 400

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-21 400****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-446 820

**SUM INNTEKTER****-446 820****KOSTNADER**

Administrasjon

45 544

Fjernvarme

822 452

**SUM KOSTNADER****867 996****SUM ENERGIAVREGNING****421 176**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld

-30 956



11

Fernanda Nissens Gt 10 Sameie

Påløpte kostnader	-201 566
Reskontro	-28 419
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-260 941</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

[Her må FK og styret vurdere hva som skal angis her eller foran i selve årsrapporten om vesentlige forhold.

### Styret

Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl]. Styrevernet har telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se Fernanda Nissens Gt 10 Sameies hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon.

### 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.

### Vaktmester

Fernanda Nissens Gt 10 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon [nummer].

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

### Parkering

Sameiet har [parkeringsplasser og/eller garasjeplasser] som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med [styret/vaktmester].

### Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos [styret/vaktmester].  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos [styret/vaktmester].

### Andre tjenester

[Under dette avsnittet kan det kommenteres om spesielle forhold i boligselskapet ]

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606565. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Bærekraft - MERK SLETT HVIS IKKE AKTUELT**

*Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på (UTARBEIDES AV STYRET) (eks klimagassregnskap, etablere miljø krav som skal gjelde fremover, få bistand med å se på energisparepotensialet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv.....)*

### **Større vedlikehold og rehabilitering**