



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 23.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 999	1 521 384
Sum inntekter		1 656 999	1 521 384
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 280
Annen driftskostnad		5 010 993	1 104 247
Sum kostnader		5 090 863	1 195 527
Driftsresultat		-3 433 864	325 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 537	22 272
Sum finansinntekter		19 537	22 272
Annen finanskostnad		84 608	
Sum finanskostnader		84 608	0
Netto finans		-65 071	22 272
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 498 935	348 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 498 935	348 129
Årsresultat		-3 498 935	348 129
Totalresultat		-3 498 935	348 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 498 935	348 129
Sum overføringer og disponeringer		-3 498 935	348 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		109 395	98 088
Sum fordringer		109 395	98 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 178	1 750 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 178	1 750 215
Sum omløpsmidler		1 364 573	1 848 303
SUM EIENDELER		1 364 573	1 848 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 745 435
Udekket tap		1 753 501	
Sum opptjent egenkapital		-1 753 501	1 745 435
Sum egenkapital		-1 753 501	1 745 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 950 243	
Sum annen langsiktig gjeld		2 950 243	0
Sum langsiktig gjeld		2 950 243	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		558	
Leverandørgjeld		133 914	69 401
Annen kortsiktig gjeld		33 359	33 467
Sum kortsiktig gjeld		167 831	102 868
Sum gjeld		3 118 074	102 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 364 573	1 848 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345706

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 656 999	1 521 384
Sum inntekter		1 656 999	1 521 384
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 280
Annen driftskostnad		5 010 993	1 104 247
Sum kostnader		5 090 863	1 195 527
Driftsresultat		-3 433 864	325 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 537	22 272
Sum finansinntekter		19 537	22 272
Annen finanskostnad		84 608	
Sum finanskostnader		84 608	0
Netto finans		-65 071	22 272
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 498 935	348 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 498 935	348 129
Årsresultat		-3 498 935	348 129
Totalresultat		-3 498 935	348 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 498 935	348 129
Sum overføringer og disponeringer		-3 498 935	348 129



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		109 395	98 088
Sum fordringer		109 395	98 088
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 178	1 750 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 178	1 750 215
Sum omløpsmidler		1 364 573	1 848 303
SUM EIENDELER		1 364 573	1 848 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 745 435
Udekket tap		1 753 501	
Sum opptjent egenkapital		-1 753 501	1 745 435



Sum egenkapital	-1 753 501	1 745 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 950 243	
Sum annen langsiktig gjeld	2 950 243	0
Sum langsiktig gjeld	2 950 243	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	558	
Leverandørgjeld	133 914	69 401
Annen kortsiktig gjeld	33 359	33 467
Sum kortsiktig gjeld	167 831	102 868
Sum gjeld	3 118 074	102 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 364 573	1 848 303



Organisasjonsnr: 980 413 780
SAMEIET ETTERSTADGATA 11

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Etterstadgata 11

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. 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. Digital møteledelse
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sikkerhet og Lås
7. Fellesvaskeri
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Etterstadgata 11



Sak 1

Digital møteledelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud velges som digital møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frode Strøm er valgt.

Sak 4

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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7096 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 6

Sikkerhet og Lås

Forslag fremmet av: Yuk Ho Wong

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har bare bodd her noen måneder, og opplever nesten daglig noen blokkerer stillingen på låsen i ytterdøren, tyder på mange ikke har nøkler å komme inn. Mange nøkler er sikkert på avveie. OBOS som skal man skal bestille systemnøklerne svarer aldri på mail, så folk tyr til piratkopiering av disse nøklene.

Styrets innstilling

Styret instiller på forslaget avslås.

Styre har allerede utredet bytte av lås og kommet frem til at dørene også bør byttes. Døren vil sette noen rammer for hvilke løsninger som benyttes. Styret tar med innspillet til digital lås i det videre arbeidet.

Forslag til vedtak

Utrede mulighet og kostnadene på elektronisk kode-/app-styrt lås.



Sak 7

Fellesvaskeri

Forslag fremmet av: Yuk Ho Wong

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Stadig flere pusser opp og har egen vaskemaskin, har snakket med flere som ikke bruker fellesvaskeri. Med stadig økende felleskostnader og strømpriser i dagens nivå, syns vi det ikke er rettferdig at vi er med på betale på noe vi ikke bruker?

Styrets innstilling

Styret instiller på forslaget avslås.

Den totale kostnaden for elektrisitet for 2021 er på 62 583, sammenlignet med f.eks fjernvarme på 512 382 vil ikke begrensinger på bruk av vaskeri være veldig merkbart for beboere.

Mye av årsaken til de siste økninger i felleskostnader skyldes kostnader for etterslep på nødvendig vedlikehold som f.eks rørfornyning.

Forslag til vedtak

At det innføres tiltak som begrenser ytterligere økning av felleskostnad som månedlig avgift for bruk av fellesvaskeri.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Holm
Sitter i dagens styre og stiller til gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Losnegård



Sitter i dagens styre og stiller til gjenvalg

- Oda Davanger

Sitter i dagens styre og stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Strøm

Sitter som vara og stiller til gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Tønjum Holm	2021 - 2022
Styremedlem	Jo Brochmann	2021 - 2023
Styremedlem	Oda K Storbråten Davanger	2020 - 2022
Styremedlem	Anne Marie Losnegård	2020 - 2022
Varamedlem	Frode Strøm	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Etterstadgata 11 A
Etterstadgata 11 B
Etterstadgata 11 C

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året 2021 startet med digitalt årsmøte årsmøtet og styret har gjennomført alle sine møter digitalt, uten større utfordringer. Fokuset for året lå på å få gjennomført rehabilitering av rør som startet i april 2021 og fullført i juni. Rehabiliteringen ble gjennomført uten større forsinkelser, tross restriksjonene av pandemien.

Styret fulgte opp tidligere anbefaling om installasjon av brannvarslingsanlegg og det ble installert felles varslingsanlegg i september. I tillegg til varslingsanlegg ble også enkelte brannrør byttet til moderne standard.

Styret har i 2021 jobbet mye med å følge opp arbeidet med søknad om å bygge nye balkonger. Det har vært store forsinkelser grunnet pandemien både hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og entreprenøren. I juni fikk vi positive tilbakemeldinger fra Byantikvaren, men videre oppfølging mot Plan- og bygningsetaten har tatt lenger tid enn forventet grunnet langtidssykdom hos entreprenøren vår som har hatt ansvar for dette.

Ordinær dugnad ble gjennomført på høsten. Der ble det fjernet rot og søppel fra fellesarealene, vegger i oppganger ble vasket og hagemøbler beiset, det ble luket og ryddet i bakgården. Takk for innsatsen til dere som møtte opp!

Styret har i perioden fulgt opp mindre skader på fellesarealer og potensielle forsikrings saker. I tillegg til diverse henvendelser fra eiere og beboere.



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.

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 **1 656 999**.

Dette er kr. 16 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble lagt til grunn noe høyere økning av felleskostnadene i budsjettet, enn det som ble gjennomført.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-5 090 863**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av rør som ble gjennomført i april 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-3 498 935** 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 **1 196 742**.

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 465 000 til normalt vedlikehold.

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 ca. 40% høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr. 8 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XBKY4-WVEBO-CTY3V-3E0NF-IDE4K-CAUZE



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-23 09:31:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XBKY4-WVEBO-CTY3V-3E0NF-IDE4K-CAUZE

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/validate>

13 av 24 2022-02-23 09:31:05 UTC



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 656 913	1 521 384	1 673 000	1 780 000
Andre inntekter	3	86	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 656 999	1 521 384	1 673 000	1 780 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-11 280	-12 000	-11 500
Styrehonorar	5	-70 000	-80 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 923	-6 838	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-102 755	-99 908	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-28 456	-14 408	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-3 570 692	-64 146	-367 000	-465 000
Forsikringer		-151 703	-128 096	-174 000	-182 000
Kommunale avgifter	9	-211 090	-208 291	-211 500	-217 500
Energi/fyring	10	-607 548	-262 977	-351 000	-485 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 053	-222 188	-228 000	-231 000
Andre driftskostnader	11	-105 775	-97 396	-125 000	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 090 863	-1 195 527	-1 662 000	-1 939 500
DRIFTSRESULTAT		-3 433 864	325 857	11 000	-159 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 537	22 272	0	0
Finanskostnader	13	-84 608	0	0	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 071	22 272	0	-101 000
ÅRSRESULTAT		-3 498 935	348 129	11 000	-260 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	348 129		
Fra opptjent egenkapital		-1 745 434	0		
Udekket tap		-1 753 501	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 432	3 275
Forskuddsbetalte kostnader		103 963	94 813
Driftskonto OBOS-banken		118 972	167 096
Sparekonto OBOS-banken		1 136 206	1 583 119
SUM OMLØPSMIDLER		1 364 573	1 848 303
SUM EIENDELER		1 364 573	1 848 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 745 435
Udekket tap	14	-1 753 501	0
SUM EGENKAPITAL		-1 753 501	1 745 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 950 243	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 950 243	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 359	33 443
Leverandørgjeld		133 914	69 401
Påløpte renter		558	0
Annen kortsiktig gjeld		0	24
SUM KORTSIKTIG GJELD		167 831	102 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 364 573	1 848 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2022
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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 114 013
Oppvarming	509 088
Seksjonert lokale	33 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 656 913

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	86
SUM ANDRE INNETEKTER	86

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 923.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-21 774
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 682
SUM KONSULENTHONORAR	-28 456

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk as, rørfornyelse	-3 010 569
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 010 569
Drift/vedlikehold bygninger	-32 876
Drift/vedlikehold VVS	-7 087
Drift/vedlikehold elektro	-17 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 242
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-474 563
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 388
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 734
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 570 692

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-141 160
Renovasjonsavgift	-69 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 090

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 583
Strøm oljefyr el.bereder	-32 582
Fjernvarme	-512 382
SUM ENERGI / FYRING	-607 548

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

Container	-16 559
Lyspærer og sikringer	-4 519
Vaktmestertjenester	-25 011
Renhold ved firmaer	-52 569
Trykksaker	-823
Andre kontorkostnader	-1 825
Porto	-1 335
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 775

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 087
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 252
SUM FINANSINNTEKTER	19 537

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 608
SUM FINANSKOSTNADER	-84 608

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.

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



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

49 757

-2 950 243

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 950 243



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.

Vaktmester

Sameiet Etterstadgata 11 har avtale med Rene Bygårder AS som har den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til kontrakt.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning. Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos styret på etterstadgt11@styrerommet.no

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.

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Etterstadgata 11 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Byttet brannører og varslingsanlegg	
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 brannører	
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 innstallert.	
2002	Elektrisk anlegg og kabel-tv.	Nytt el-anlegg i fellesarealer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

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 Digital møteledelse</p> <p>Stefan Stensrud velges som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Frode Strøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

For

Mot

Sak 6 Sikkerhet og Lås

Utrede mulighet og kostnadene på elektronisk kode-/app-styrt lås.

For

Mot

Sak 7 Fellesvaskeri

At det innføres tiltak som begrenser ytterligere økning av felleskostnad som månedlig avgift for bruk av fellesvaskeri.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kristoffer Holm

Styremedlem (2 skal velges)

Anne Marie Losnegård

Oda Davanger

Varamedlem (1 skal velges)

Frode Strøm



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.