



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 049 391  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 17 SAMEIE  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Arne (Styreleder) Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	972 503	895 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>972 503</b>	<b>895 305</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	66 060
Annen driftskostnad	2,4,5,6	748 726	742 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>817 184</b>	<b>808 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>155 319</b>	<b>86 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	3 648	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 648</b>	<b>713</b>
Annen rentekostnad	8	34 890	30 597
Annen finanskostnad	9	9 381	9 659
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-21 861</b>	<b>-20 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 623</b>	<b>-39 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 694</b>	<b>47 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 694</b>	<b>47 132</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>248 060</b>	<b>66 450</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 187	157 499
Andre fordringer	12	28 458	27 010
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 645</b>	<b>184 509</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 002	101 204
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>401 002</b>	<b>101 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-313 199	-561 259
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-313 199</b>	<b>-561 259</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-313 198</b>	<b>-561 259</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	674 289	820 655
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>674 289</b>	<b>820 655</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>674 289</b>	<b>820 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 133	7 002
Annen kortsiktig gjeld		17 423	19 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 556</b>	<b>26 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>743 845</b>	<b>846 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511432

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 049 391  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 17 SAMEIE  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Arne (Styreleder) Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 992 049 391  
OBSERVATORIEGATEN 17 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	972 503	895 305
<b>Sum inntekter</b>		<b>972 503</b>	<b>895 305</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	68 460	66 060
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	748 726	742 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>817 184</b>	<b>808 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>155 319</b>	<b>86 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	3 648	713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 648</b>	<b>713</b>
Annen rentekostnad	8	34 890	30 597
Annen finanskostnad	9	9 381	9 659
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-21 861</b>	<b>-20 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 623</b>	<b>-39 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 694</b>	<b>47 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 694</b>	<b>47 132</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>248 060</b>	<b>66 450</b>



Organisasjonsnr: 992 049 391  
OBSERVATORIEGATEN 17 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 187	157 499
Andre fordringer	12	28 458	27 010
Sum fordringer		29 645	184 509
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 002	101 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 002	101 204
Sum omløpsmidler		430 647	285 712
SUM EIENDELER		430 647	285 712
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-313 199	-561 259
Sum opptjent egenkapital		-313 199	-561 259
Sum egenkapital	13	-313 198	-561 259
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	674 289	820 655
Sum annen langsiktig gjeld		674 289	820 655
Sum langsiktig gjeld		674 289	820 655
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 133	7 002



Annen kortsiktig gjeld	17 423	19 313
Sum kortsiktig gjeld	69 556	26 316
Sum gjeld	743 845	846 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	430 647	285 712



Organisasjonsnr: 992 049 391  
OBSERVATORIEGATEN 17 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Arsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	972 503	895 305	890 336	1 098 780
<b>Sum</b>		<b>972 503</b>	<b>895 305</b>	<b>890 336</b>	<b>1 098 780</b>
<b>Sum</b>					
		<b>972 503</b>	<b>895 305</b>	<b>890 336</b>	<b>1 098 780</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	65 801	68 304	72 600	66 450
Lønn og honorarer	3	68 460	66 060	68 460	68 460
Vedlikehold	4	50 782	63 245	152 000	152 700
Eksterne tjenester	5	84 823	86 953	82 500	93 100
Kabel-tv og bredbånd		74 246	71 695	79 000	79 500
Forsikring		96 444	83 112	85 000	120 000
Kommunale avgifter		219 378	198 725	207 900	251 020
Brensel og strøm		125 085	123 199	150 000	150 000
Andre driftsutgifter	6	32 167	47 337	37 600	34 000
<b>Sum</b>		<b>817 184</b>	<b>808 630</b>	<b>935 060</b>	<b>1 015 230</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>					
		<b>155 319</b>	<b>86 675</b>	<b>-44 724</b>	<b>83 550</b>
Individuell innbetaling fra eiere		114 603	0	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>269 921</b>	<b>86 675</b>	<b>-44 724</b>	<b>83 550</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	3 648	713	0	500
Rentekostnad	8	34 890	30 597	30 544	38 556
Andre finansposter	9	9 381	9 659	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-21 861</b>	<b>-20 225</b>	<b>-30 544</b>	<b>-38 056</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>10</b>	<b>248 060</b>	<b>66 450</b>	<b>-75 268</b>	<b>45 494</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-146 366	-35 956	-36 554	-34 124
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>101 695</b>	<b>30 494</b>	<b>-111 822</b>	<b>11 370</b>



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 187	157 499
Til gode av forretningsfører		0	780
Forskuddsbetalte kostnader	12	17 966	16 823
Andre fordringer		10 492	9 407
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		401 002	101 204
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>



## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-561 259	-627 709
Årets resultat	10	248 060	66 450
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-313 198</b>	<b>-561 259</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	674 289	820 655
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>674 289</b>	<b>820 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 153	0
Gjeld til forvaltningsklient		140	140
Leverandørgjeld		52 133	7 002
Påløpne renter		220	166
Annen kortsiktig gjeld		12 910	19 007
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 556</b>	<b>26 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>743 845</b>	<b>846 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>430 647</b>	<b>285 712</b>

Oslo 31.12.22

Styret i Observatoriegate 17 Sameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Saba Rasoli-Lordejani  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gudmund Zakarias Wiker  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karen Emilie Stenersen Myrvold  
Styremedlem

509 Observatoriegate 17 Sameie



## Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantelikret.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	840 885	753 468	752 738	955 600
3607 Renter og avdrag	38 412	38 412	39 104	44 686
3625 Inntekt bredbånd	70 644	73 689	70 500	70 500
3626 Renter og avdrag - balkonglån	22 562	29 736	27 994	27 994
<b>Sum</b>	<b>972 503</b>	<b>895 305</b>	<b>890 336</b>	<b>1 098 780</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	22 347	24 850	27 000	20 000
Forretningsførerhonorar	41 916	41 916	44 000	44 800
Annen regnskapsførsel	1 538	1 538	1 600	1 650
<b>Sum</b>	<b>65 801</b>	<b>68 304</b>	<b>72 600</b>	<b>66 450</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 060	8 460	8 460
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>66 060</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6604 Vedlikehold vinduer	0	29 865	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	12 459	0	0
6609 Vedlikehold belysning	11 375	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	130 000	130 000
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	0	12 000	12 000
6636 Vedlikehold låssystem	0	11 168	0	0
6641 Kontroll skadedyr	19 407	9 753	10 000	10 700
<b>Sum</b>	<b>50 782</b>	<b>63 245</b>	<b>152 000</b>	<b>152 700</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	453	1 312	1 500	3 000
6760 Vaktmestertjenester	25 680	24 390	26 000	27 500
6761 Renholdstjenester	46 890	40 871	45 000	50 000
6762 Snørydding, salt og sand	11 800	13 440	10 000	12 600
6763 Ekstra renovasjon	0	6 939	0	0
<b>Sum</b>	<b>84 823</b>	<b>86 953</b>	<b>82 500</b>	<b>93 100</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6811 Skjema ligningsoppgaver	7 600	7 400	8 000	8 000
6825 Kopiering	1 440	1 626	0	0
6905 Mobiltelefon	0	319	0	0
6910 Kostnader Internett	210	210	0	0
6940 Porto	2 593	1 980	0	0
7720 Møtekostnader	1 661	7 939	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 808	3 309	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	0	3 000	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	0	3 600	3 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 238	6 144	1 000	1 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	13 597	16 478	12 000	12 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	914	0	0

Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie Orgnr: 992049391



**Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie**

Regnskap 2022    Regnskap 2021    Budsjett 2022    Budsjett 2023

**Note 6 - Andre driftsutgifter**

<b>Sum</b>	<b>32 167</b>	<b>47 337</b>	<b>37 600</b>	<b>34 000</b>
------------	---------------	---------------	---------------	---------------

**Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie Orgnr: 992049391**



## Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	2 964	15	0	500
8080 Renteinntekt felleskostnader	684	698	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 648</b>	<b>713</b>	<b>0</b>	<b>500</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 98207670553	21 840	17 504	17 421	25 433
8143 Lånenr 9820.76.70561	13 050	13 094	13 123	13 123
<b>Sum</b>	<b>34 890</b>	<b>30 597</b>	<b>30 544</b>	<b>38 556</b>

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	9 381	9 659	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 381</b>	<b>9 659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>259 396</b>	<b>228 902</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	248 060	66 450
Avdrag langsiktig lån	-146 366	-35 956
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>101 695</b>	<b>30 494</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>361 091</b>	<b>259 396</b>



## Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie

## Note 11 - Lån

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS
Formål:	Rehabilitering av balkonger	Rehabilitering av fasade
Lånenummer:	98207670561	98207670553
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	28.02.2039	28.02.2038
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 200 000
Lånesaldo 01.01:	349 894	470 761
Avdrag i perioden:	125 924	20 442
Lånesaldo 31.12:	223 970	450 319
Saldo 5 år frem i tid:	176 688	345 295
Andelssaldo 01.01:	116 631	0
Innbetalt IN i perioden:	114 603	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 264	0
Andelssaldo 31.12:	223 970	0
Sum pantegjeld for lån:	447 940	450 319

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207670553	1	23 250	23 250
	2	22 332	44 664
	1	21 721	21 721
	1	18 049	18 049
	3	17 744	53 232
	3	17 132	51 396
	2	16 826	33 652
	3	15 908	47 724
	2	15 296	30 592
	2	14 684	29 368
	2	13 767	27 534
	1	11 625	11 625
	2	10 401	20 802
	4	9 178	36 712
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207670561	2	111 985	223 970

## Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	13 303	12 374
1742 Forskuddsbetalt forsikring	4 663	4 448
Sum	17 966	16 823



**Noter 509 Observatoriegate 17 Sameie**

---

**Note 13 - Egenkapital**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Resultat og balanse med noter for Observatoriegate 17 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Observatoriegate 17 Sameie**

Styreleder	Saba Rasoli-Lordejani (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Gudmund Zakarias Wiker (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Karen Emilie Stenersen Myrvold (sign.)	23.02.2023



## MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening



Til årsmøtet i Observatoriegaten 17 sameie

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Observatoriegaten 17 sameie som viser et overskudd på NOK 248 060. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22 faks 22 33 60 25  
revisjon@mprg.no • www.mprg.no  
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2023  
**MPR Revisjon AS**

Terje Brevik  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Brevik, Terje**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

24.02.2023 11.35.46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening



Til årsmøtet i Observatoriegaten 17 sameie

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Observatoriegaten 17 sameie som viser et overskudd på NOK 248 060. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22 faks 22 33 60 25  
revisjon@mprg.no • www.mprg.no  
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2023  
**MPR Revisjon AS**

Terje Brevik  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Brevik, Terje**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

24.02.2023 11.35.46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.