



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 595 911  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

### 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, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 556 292	1 487 086
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 556 292</b>	<b>1 487 086</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 365 809	1 210 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 422 859</b>	<b>1 267 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 433</b>	<b>219 394</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 408	1 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 408</b>	<b>1 419</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 408</b>	<b>1 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 841	220 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		148 118	108 419
Sum fordringer		148 118	108 419
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 949	993 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 949	993 764
Sum omløpsmidler		1 161 067	1 102 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 080 129	939 288
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 080 129</b>	<b>939 288</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 080 129</b>	<b>939 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 556	143 442
Annen kortsiktig gjeld		37 382	19 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 938</b>	<b>162 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 938</b>	<b>162 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358932

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 595 911  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 556 292	1 487 086
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 556 292</b>	<b>1 487 086</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 365 809	1 210 642
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 422 859</b>	<b>1 267 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 433</b>	<b>219 394</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 408	1 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 408</b>	<b>1 419</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 408</b>	<b>1 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 841	220 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		148 118	108 419
Sum fordringer		148 118	108 419
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 949	993 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 949	993 764
Sum omløpsmidler		1 161 067	1 102 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 080 129	939 288
Sum opptjent egenkapital		1 080 129	939 288



Sum egenkapital	1 080 129	939 288
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	43 556	143 442
Annen kortsiktig gjeld	37 382	19 453
Sum kortsiktig gjeld	80 938	162 895
Sum gjeld	80 938	162 895
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>



Organisasjonsnr: 989 595 911  
SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Sameiet Grimstadgata 11-15

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 10. mars 2023

Selskapsnummer: 4149





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Grimstadgata 11-15

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 7. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4149>

### 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.

### Innlevering av manuell stemmeseddel

Kan du ikke stemme digitalt kan vedlagte stemmeseddel sendes/leveres til styreleder Nils-Erik Midtskog, Grimstadgata 11, 0464 Oslo.

### Saker til behandling

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING - Valg av møteleder
4. KONSTITUERING - Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Grimstadgata 11-15**



Sak 1

## KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på. Øreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

## KONSTITUERING – Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.



Sak 4

## KONSTITUERING - Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Nils-Erik Midtskog og Vidar Christiansen velges som protokollvitner.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport (1).pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Styremedlemmene er ikke på valgt og sitter til 2024.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Rajic



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Nils-Erik Midtskog	Grimstadgata 11	2022-2024
Styremedlem	Vidar Christiansen	Langoddveien 15	2022-2024
Styremedlem	Alban Mecinaj	Grimstadgata 11	2022-2024
Varamedlem	Anita Vika Langødegård	Grimstadgata 11	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Grimstadgata 11-15

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet Grimstadgata 11-15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989595911, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 66

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

Sameiet Grimstadgata 11-15 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

#### Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2022. I tillegg har styret brukt e-post og telefonkontakt i styrearbeidet. Styret er av den oppfatning at trivselen er god og bomiljøet fungerer godt.

Av diverse styrearbeid kan nevnes;

- I bakgård/uteareal er ny støttemur mot gressplenen skiftet, og synlig ved inngangspartiet. Det ble lagt noe mer jord på plenen. Nytt tak på sykkelskuret ble samtidig gjort.
- Det har vært befaring og vurdering av ventilasjonsanlegget. Det er installert en motor og kondensator til den enkelte seksjon/enhet oppe i krypløft (taket) som styres fra



den enkelte ventilator hette på kjøkkenet. Motorer og vifter er på tide for utskiftning. Et prøveprosjekt hvorav 2 motorer tilhørende 2 seksjoner er skiftet i 2022 til en kostnad på kr 28 tusen inkludert befarings. En systematisk plan opp mot kapasitet av dagens system og behov vil fortsette. En beboer (nå flyttet) har hatt enklere service av anlegget i senere år (og skiftet kondensatorer/kasse ca 8 stk). Om noen har kompetanse er praktisk anlagt og lyst til å bidra her vil det være en god ressurs for sameiet.

- Vannpumpe på laveste nivå i bygget sluttet å fungere i midten av august. Den har som funksjon å kaste ut grunnvann igjen. Rask reaksjon forhindret større skadeomfang, og kostnad ble lav. Det var ikke feil ved vannpumpa som var ny i 2019, men mer elektronikk – og vannledning som hadde hengt seg opp. Sameiet må vurdere ytterligere tiltak for å forhindre vannskade til spesielt boder som her er utsatt.
- Låssylinder til lagerrom og ytterdør er skiftet. Låsen på ytterdøren er det stor slitasje på.
- En beboer har fått installert elbil-lader på slutten av året på egen bekostning (den første i sameiet). Det ble vurdert installering av ladepunkter for el-biler for noen år siden, men interessen har vært liten. Sameiet må belage seg på at en utbygging vil skje nærmeste år. Pr i dag har sameiet for lav strøm kapasitet til at alle biler/parkeringsplasser kan få elbillader i bygget.
- På slutten av året er ny fellesavtale med Telenor om bredbånd/TV pakke blitt forlenget. En grei grunnpakke, ingen klager senere år og fått reforhandlet en bra kollektiv pris for sameiet ble utslagsgivende. Styret vurderte dette opp mot fibernett, og å skille bredbånd og TV. TV vaner har endret seg senere år, men styret landet på at det enn så lenge er en god grunnpakke løsning for sameiet.

Mange utleieleiligheter gir større slitasje på sameiets fellesarealer.

Styret har ikke vaktmestertjeneste hver dag, noe som betyr at den enkelte beboer må bidra med rydding, mv. for å sikre trivsel i nærmiljøet. Ta gjerne kontakt med styret – der man ønsker å bidra.

Under vår faste dugnad i mai, var det en fin gjeng – som fikk gjort mye på kort tid.

Sameiet har i dag en forsvarlig egenkapital.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 556 292,- som er likt budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 422 859,- som er lavere enn budsjettet

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 080 129,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grimstadgata 11-15.



**Lån**

Sameiet Grimstadgata 11-15 har ingen lån.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1/1-2023. I tillegg er TV/Bredbånd øket med kr 20,- fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sameiet Grimstadgata 11-15

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grimstadgata 11-15 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 19	Årsrapport (1).pdf



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	11 av 19
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	Årsrapport (1).pdf



**SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15**  
**ORG.NR. 989 595 911, KUNDENR. 4149**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 556 292	1 487 016	1 556 000	1 691 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 556 292</b>	<b>1 487 086</b>	<b>1 556 000</b>	<b>1 691 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 813	-6 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-115 235	-111 660	-114 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-10 568	-39 634	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-253 787	-117 524	-310 000	-385 000
Forsikringer		-91 591	-82 844	-87 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-352 802	-339 602	-348 000	-419 000
Energi/fyring		-140 879	-148 854	-150 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 942	-224 460	-230 000	-257 000
Andre driftskostnader	9	-154 193	-139 752	-156 000	-171 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 422 859</b>	<b>-1 267 692</b>	<b>-1 479 000</b>	<b>-1 747 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>133 433</b>	<b>219 394</b>	<b>77 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 408	1 419	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 408</b>	<b>1 419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>140 841</b>	<b>220 813</b>	<b>77 000</b>	<b>-56 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		140 841	220 813		





**SAMEIET GRIMSTADGATA 11-15**  
**ORG.NR. 989 595 911, KUNDENR. 4149**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		98	35
Forskuddsbetalte kostnader		148 020	19 766
Andre kortsiktige fordringer		0	88 618
Driftskonto OBOS-banken		145 884	97 697
Sparekonto OBOS-banken		867 066	896 067
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 080 129	939 288
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 080 129</b>	<b>939 288</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 382	19 453
Leverandørgjeld		43 556	143 442
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 938</b>	<b>162 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 161 067</b>	<b>1 102 183</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2023  
Styret i Sameiet Grimstadgata 11-15

Nils-erik Midtskog/s/

Vidar Christiansen/s/

Alban Mecinaj/s/



**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 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 226 352
Kabel-tv	239 940
Garasje	90 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 556 292</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 560, jf. noten om andre driftskostnader.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 813.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 568

**SUM KONSULENTHONORAR -10 568**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -18 084

Drift/vedlikehold VVS -3 791

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -148 168

Drift/vedlikehold heisanlegg -28 038

Drift/vedlikehold brannsikring -6 650

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -27 306

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -13 750

Egenandel forsikring -8 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -253 787**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -190 633

Renovasjonsavgift -162 169

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -352 802**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -2 900

Driftsmateriell -1 163

Lyspærer og sikringer -6 785

Vaktmestertjenester -64 861

Renhold ved firmaer -73 359

Andre fremmede tjenester -734

Andre kostnader tillitsvalgte -560

Gaver -787

Bank- og kortgebyr -3 044

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -154 193**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 348

Renter av sparekonto i OBOS-banken 6 756

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 304

**SUM FINANSINNTEKTER 7 408**





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20649685. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 7.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 10.03.23

**Selskapsnummer:** 4149 **Selskapsnavn:** Sameiet Grimstadgata 11-15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</b></p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</b></p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 KONSTITUERING - Valg av protokollvitner**

Nils-Erik Midtskog og Vidar Christiansen velges som protokollvitner.

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Aida Rajic

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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