



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 278 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 583 016	1 505 736
Sum inntekter		1 583 016	1 505 736
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	68 460
Annen driftskostnad		1 599 514	1 225 541
Sum kostnader		1 702 204	1 294 001
Driftsresultat		-119 188	211 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 078	17 830
Sum finansinntekter		18 078	17 830
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 078	17 830
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 110	229 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 110	229 565
Årsresultat		-101 110	229 565
Totalresultat		-101 110	229 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 110	229 565
Sum overføringer og disponeringer		-101 110	229 565



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		34 685	31 610
Sum fordringer		34 685	31 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 351	403 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 351	403 840
Sum omløpsmidler		353 037	435 450
SUM EIENDELER		353 037	435 450

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		123 074	374 184
Sum opptjent egenkapital		123 074	374 184
Sum egenkapital		123 074	374 184
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		77 181	59 554
Annen kortsiktig gjeld		152 782	1 712
Sum kortsiktig gjeld		229 963	61 266
Sum gjeld		229 963	61 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 037	435 450



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429919

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 278 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 583 016	1 505 736
Sum inntekter		1 583 016	1 505 736
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	68 460
Annen driftskostnad		1 599 514	1 225 541
Sum kostnader		1 702 204	1 294 001
Driftsresultat		-119 188	211 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 078	17 830
Sum finansinntekter		18 078	17 830
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 078	17 830
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 110	229 565
Årsresultat		-101 110	229 565
Totalresultat		-101 110	229 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-101 110	229 565
Sum overføringer og disponeringer		-101 110	229 565



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

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		34 685	31 610
Sum fordringer		34 685	31 610
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 351	403 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 351	403 840
Sum omløpsmidler		353 037	435 450
SUM EIENDELER		353 037	435 450
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 074	374 184
Sum opptjent egenkapital		123 074	374 184



Sum egenkapital	123 074	374 184
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	77 181	59 554
Annen kortsiktig gjeld	152 782	1 712
Sum kortsiktig gjeld	229 963	61 266
Sum gjeld	229 963	61 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	353 037	435 450



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

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

4384 E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27





Til seksjonseierne i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. juni 2022 kl. 17:00 i Ås Rådhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det avgis stemmer etter brøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 17:00 i Ås Rådhus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Ås, 28.4.2022

Styret i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Even Bratberg/s/ Pål Magnus Løken/s/ Finn Måge/s/

Christoffer Pedersen Orheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Even Bratberg	Rådhusplassen 25	2021-2023
Styremedlem	Pål Magnus Løken	Hammerstads Gate 23 E	2020-2022
Styremedlem	Finn Måge	Rådhusplassen 25	2021-2023
Styremedlem	Christoffer Pedersen Orheim	Slalåmveien 14	2021-2023
Varamedlem	Frode Kjosavik	Suhms Gate 32	2021-2022
Varamedlem	Kirsten Molteberg	Rådhusplassen 25	2021-2022

Valgkomiteen

Randi Askland Engøy Rådhusplassen 25
Ingebjørg Standal Rådhusplassen 25

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Sameiet består av 32 seksjoner.

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999278183, og ligger i Ås kommune med følgende adresse:

Rådhusplassen 15-27

Gårds- og bruksnummer:
42 318

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

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har ingen fast 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt tre ordinære styremøter i 2021 samt løpende kontakt utenom styremøtene. Vi har ivaretatt driften av sameiet på best mulig måte og fulgt med på budsjett, økonomi og løpende utgifter.

Ekstraordinært årsmøte. Nyvalgt styremedlem Camilla Pay trakk seg fra styret og næringsseksjonene foreslo Christoffer Pedersen Orheim (Urbanium Eiendom) som nytt styremedlem. Det kreves et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre valg av nye styremedlem, noe som ble gjennomført digitalt den 25. august 2021.

Av saker i meldingsåret kan nevnes at varmtvannstilførselen til leilighetene, som i flere år har vært ujevn/varierende, forverret seg drastisk i begynnelsen av året. Ved hjelp av fagfolk fra Statskraft Varme i Ås, fant de årsaken og fikk den reparert. Samtidig ble en

defekt varmeveksler (regulerer varmtvannet til radiatorene) erstattet med en ny. Det er mye gammelt rørlegg og avløp i bygningen så vi regner med at sameiet kan få en del utfordringer med dette i tiden fremover!

Etter den årlige brannvarslingskontrollen i 2020 må vi forbedre brannvarslingen med montering av flere alarmklokker i Rådhusplassen 25 og 15. I tillegg må Dardo-sentralen skiftes, dvs. et system for automatisk kontroll av nødlysarmaturer. Dette arbeidet ble pga korona først utført først i 2021.

En av to avtrekksvifter over tak i 'gamle leiligheter' sluttet å virke og det ble installert en ny, noe som tok litt tid pga lang bestillingstid. En tilsvarende uttrekksvifte over tak i studenthyblene ble også reparert/skiftet.

Vi har gitt merknader til mottatt nabovarsel om et lite tilbygg i 1 etasje og 4.etasje til Rådhusplassen 29 (Remabygget), som skal gi lettere adgang til innvendig heis. Ingen utvidelse av grunnarealet.

Økonomien i sameiet har vært god i meldingsåret selv om den, pga. økende kostnadsnivå (særlig på strøm og varmtvann fra Statskraft) har tapt seg noe mot slutten av året. Med grunnlag i avdelingsvise resultater besluttet styret en økning på 10 % i felleskostnaden for B2 (rehabiliterede leiligheter) og kr. 50,- per garasje plass for påfølgende år.

Informasjon om økonomi og referater fra styremøter ligger tilgjengelig på Styrerommet.no

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 583 016.

Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 702 204.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er energi/fyring som er betydelig over budsjettet, og energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå, og andre driftskostnader som blant annet var til snørydding. Samtidig var drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forsikringer lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 101 110 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 123 074.

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 233 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Det er budsjettet med en økning sammenlignet for 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning av energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27.

Lån

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 101.110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bank giro:
0166 Oslo	8397.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva



Ledelsens 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 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		
Hotbergs gate 21	Bankpro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er ansvarlig for at regnskapet gir et rettviseende bilde av virksomhetens økonomiske tilstand og resultat.



RÅDHUSPLASSEN 11-27 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 999 278 183, KUNDENR. 4384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 583 016	1 487 292	1 583 000	1 664 000
Andre inntekter		0	18 444	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 583 016	1 505 736	1 583 000	1 664 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-8 460	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-60 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-93 315	-90 865	-93 700	-97 000
Konsulenthonorar	6	-14 108	-13 378	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-180 755	-193 217	-233 000	-233 000
Forsikringer		-128 001	-138 991	-144 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-120 578	-111 334	-139 000	-154 000
Energi/fyring	9	-535 068	-199 650	-330 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 566	-123 136	-127 000	-134 000
Andre driftskostnader	10	-393 123	-350 095	-377 500	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 702 204	-1 294 001	-1 562 200	-1 634 500
DRIFTSRESULTAT		-119 188	211 735	20 800	29 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 078	17 830	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 078	17 830	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-101 110	229 565	21 800	30 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	229 565		
Fra opptjent egenkapital		-101 110	0		



RÅDHUSPLASSEN 11-27 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 999 278 183, KUNDENR. 4384

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		34 685	31 540
Driftskonto OBOS-banken		101 608	187 565
Sparekonto OBOS-banken		216 743	216 275
SUM OMLØPSMIDLER		353 037	435 450
SUM EIENDELER		353 037	435 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	123 074	374 184
SUM EGENKAPITAL		123 074	374 184
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 380	1 473
Leverandørgjeld		77 181	59 554
Annen kortsiktig gjeld	12	149 402	239
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 963	61 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 037	435 450
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 28.04.2022

Styret i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Even Bratberg/s/

Pål Magnus Løken/s/

Finn Måge/s/

Christoffer Pedersen Orheim/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonert lokale	577 284
Felleskostnader	473 124
Felleskostnader	328 428
Felleskostnader	168 180
Garasje	36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 583 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 108
SUM KONSULENTHONORAR	-14 108

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 140
Drift/vedlikehold elektro	-60 126
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 452
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 755

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 171
Feieavgift	-8 147
Renovasjonsavgift	-64 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 578

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 541
Fjernvarme	-369 527
SUM ENERGI / FYRING	-535 068

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-186 336
Renhold ved firmaer	-125 566
Snørydding	-74 959
Andre fremmede tjenester	-2 166
Trykksaker	-1 298
Porto	-455
Bank- og kortgebyr	-2 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-393 123

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	468
Andre renteinntekter	17 610
SUM FINANSINNTEKTER	18 078

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfaktura	-149 402
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-149 402

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.21	Res. 2021	UB 31.12.21
B1/Nye boliger (101)	144 337	-54 588	89 749
B2/Reh.boliger (104)	-36 658	-17 487	-54 145
GA/Garasjer (003)	-12 962	8 122	-4 840
HY/Hybler (106)	96 961	7 014	103 975
NÆ/Næring (107)	182 505	-44 172	138 333
Utbetalt til NÆ	0	-150 000	-150 000
Sum	374 184	-251 111	123 074
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL			123 074



4384 - E.S.SAMEIE RÅDHUSPLASSEN 11-27

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Telest	HY4384	NE4384	B14384	B24384	OA4384	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	328 428	577 284	473 124	168 180	36 000	1 583 016
SUM DRIFTSINNTEKTER	328 428	577 284	473 124	168 180	36 000	1 583 016
DRIFTSKOSTNADER:						
5400 Arbeidsgiver	-2 843	-5 482	-3 096	-1 269	0	-12 690
PERSONALKOSTNADER	-2 843	-5 482	-3 096	-1 269	0	-12 690
530 Styrehonora	-20 160	-38 880	-21 960	-9 000	0	-90 000
STYREHONORAR	-20 160	-38 880	-21 960	-9 000	0	-90 000
671 Revisorhono	-1 120	-2 161	-1 222	-497	0	-5 000
REVISJONSHONORAR	-1 120	-2 161	-1 222	-497	0	-5 000
670 Forretningsf	-20 888	-40 348	-22 780	-9 299	0	-93 315
FORR.FØRERHONORAR	-20 888	-40 348	-22 780	-9 299	0	-93 315
673 Konsulenth	-3 383	-5 530	-3 688	-1 507	0	-14 108
KONSULENTHONORAR	-3 383	-5 530	-3 688	-1 507	0	-14 108
6602 Drift/vedl.hol	-927	-1 790	-1 013	-410	0	-4 140
6603 Drift/vedl.hol	0	0	-42 680	-17 446	0	-60 126
6606 Drift/vedl.hol	0	0	-30 952	-12 649	0	-43 600
6609 Drift/vedl.hol	-7 954	-15 332	-8 659	-3 532	0	-35 476
6612 Drift/vedl.hol	0	-9 213	0	-16 748	0	-25 961
6614 Drift/vedl.hol	0	0	0	0	-11 452	-11 452
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 881	-26 334	-63 303	-80 785	-11 452	-180 755
7501 Forsikring	-28 683	-55 377	-31 253	-12 688	0	-128 001
FORSIKRINGER	-28 683	-55 377	-31 253	-12 688	0	-128 001
7721 Vann- og	-10 790	-20 835	-11 757	-4 789	0	-48 171
7723 Føleavgift	0	0	-8 147	0	0	-8 147
7724 Renovasjon	-25 318	0	-27 632	-11 310	0	-64 260
KOMMUNALE AVGIFTER	-36 109	-20 835	-47 536	-16 098	0	-120 578
620 Elektrisk	-38 956	-74 873	-22 150	-13 136	-16 426	-165 541
628 Fjernvarme	0	-236 133	-133 394	0	0	-369 527
ENERGI / FYRING	-38 956	-311 005	-155 545	-13 136	-16 426	-535 068
6607 TV-	-51 049	0	-55 713	-22 804	0	-129 566
KABEL- / TV-ANLEGG	-51 049	0	-55 713	-22 804	0	-129 566
674 Vaktmester	-41 795	-80 546	-45 488	-18 507	0	-186 336
677 Ranhold	-49 430	0	-53 999	-22 137	0	-125 566
678 Snørydding	-16 795	-32 408	-18 298	-7 458	0	-74 959
679 Andre	-486	-837	-529	-215	0	-2 166
682 Trykksaker	-291	-581	-317	-129	0	-1 298
694 Porto	-102	-197	-111	-45	0	-455
777 Bank og	-548	-1 058	-597	-140	0	-2 344
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-109 447	-115 708	-119 339	-48 631	0	-393 124
SUM DRIFTSKOSTNADER	-321 519	-621 658	-545 436	-185 713	-27 678	-1 702 205
DRIFTSRESULTAT:	6 909	-44 374	-72 312	-17 533	8 122	-119 189
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
8026 Bankrenter	105	202	114	47	0	468
8039 Andre	0	0	17 610	0	0	17 610
FINANSINNTEKTER	105	202	17 724	47	0	18 078
RES. FINANSINNT/KOSTN.	105	202	17 724	47	0	18 078
RESULTAT	7 014	-44 172	-54 588	-17 487	8 122	-101 111



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Pål Magnus Løken, Hammerstads Gate 23 E

Christoffer Pedersen Orheim, Slalåmveien 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Even Bratberg, Rådhusplassen 25 (leder)

Finn Måge, Rådhusplassen 25

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Frode Kjosavik, Rådhusplassen 25

Kirsten Molteberg, Rådhusplassen 25

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Randi Eskeland Engøy, Rådhusplassen 25

Ingebjørg Standal, Rådhusplassen 25

I valgkomiteen for E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Randi Askland Engøy
Ingebjørg Standal



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

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec Drift AS. Newsec Drift kan kontaktes på telefon 06760. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for vaktmestertjenester når dette bestilles privat.

Renhold

Det utføres av Rydje Renhold Oslo/Akershus AS.

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Sameiet har imidlertid parkeringskjeller der flere av seksjonseierne har egne parkeringsplasser.

Nøkler

Systemnøkkel skal bestilles skriftlig hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning as. Nye nøkler og bestillingsomkostninger betales i sin helhet av bestiller. Telefon sentralbordet 22 86 55 00 eller e-postadresse: oef@obos.no.

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside: www.telenor.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82218874. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



4384 E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.