



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 260 493  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: AMALIENBORG BOLIGSAMEIE  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 183 670	3 181 185
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 183 670</b>	<b>3 181 185</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 280	102 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 104	30 875
Annen driftskostnad		3 500 322	2 976 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 716 706</b>	<b>3 109 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>466 964</b>	<b>71 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 678	27 190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 678</b>	<b>27 190</b>
Annen finanskostnad		173 307	149 191
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 307</b>	<b>149 191</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 629</b>	<b>-122 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 336	-50 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		668 071	30 875
Sum varige driftsmidler		668 071	30 875
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 641 964	4 135 234
Sum finansielle anleggsmidler		5 641 964	4 135 234
Sum anleggsmidler		6 310 035	4 166 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		84 570	79 069
Sum fordringer		84 570	79 069
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 016	825 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 016	825 408
Sum omløpsmidler		252 586	904 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<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		724 538	402 203
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>724 538</b>	<b>402 203</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>724 538</b>	<b>402 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 641 964	4 135 234
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 641 964</b>	<b>4 135 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 641 964</b>	<b>4 135 234</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 032	734
Leverandørgjeld		174 526	449 642
Annen kortsiktig gjeld		20 561	82 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 119</b>	<b>533 150</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 838 083</b>	<b>4 668 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224508

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 260 493  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: AMALIENBORG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 977 260 493  
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 183 670	3 181 185
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 183 670</b>	<b>3 181 185</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 280	102 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 104	30 875
Annen driftskostnad		3 500 322	2 976 345
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 716 706</b>	<b>3 109 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>466 964</b>	<b>71 572</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 678	27 190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 678</b>	<b>27 190</b>
Annen finanskostnad		173 307	149 191
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 307</b>	<b>149 191</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 629</b>	<b>-122 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 336	-50 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>



Organisasjonsnr: 977 260 493  
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		668 071	30 875
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 641 964	4 135 234
Sum anleggsmidler		6 310 035	4 166 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		84 570	79 069
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 016	825 408
Sum omløpsmidler		168 016	825 408
Sum omløpsmidler		252 586	904 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</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	724 538	402 203
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>724 538</b>	<b>402 203</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>724 538</b>	<b>402 203</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 641 964	4 135 234
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 641 964</b>	<b>4 135 234</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 641 964</b>	<b>4 135 234</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 032	734
Leverandørgjeld	174 526	449 642
Annen kortsiktig gjeld	20 561	82 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>196 119</b>	<b>533 150</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 838 083</b>	<b>4 668 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</b>



Organisasjonsnr: 977 260 493  
AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

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

Amalienborg Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 1164





## Velkommen til årsmøte i Amalienborg Boligsameie

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1164>

### 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 analog stemmeseddel

Den analoge stemmeseddelen leveres til styreleder Thomas Haneborg

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Amalienborg Boligsameie



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Elisabeth Barman Hågå er valgt

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Barman Hågå
- Øistein Sabel Christophersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Øverland Haneborg	Nedre Skøyen Vei 18 A
Styremedlem	Elisabeth Barman Hågå	Nedre Skøyen Vei 20
Styremedlem	Kenneth Malmø	Nedre Skøyen Vei 20
Styremedlem	Sunniva Bratt Slette	Nedre Skøyen Vei 18 B

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

### Generelle opplysninger om Amalienborg Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner. Amalienborg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977260493, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Skøyen Vei 18  
Nedre Skøyen Vei 20

Gårds- og bruksnummer: 3/48

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

Amalienborg Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styret har utført følgende arbeid i løpet av året:

- Bygget sykkelgarasje for alle beboere
- Byttet lys i kjelleren nr 18a
- Malt kjelleren nr 18
- Byttet leverandør for brannservice
- Byttet leverandør for heisservice
- Inngått rammeavtale Rørlegger Sentralen AS
- Skiftet råtnede vinduer i loftsetasjen nr 18
- Skiftet dekke og rekkverk på takverandaer i nummer 20. Utbedret skader i mur
- Gjennomført kontroll av alle skap for stoppekraner for varme og vann i nummer 20
- Utbedret heis etter kontroll av Oslo Kommune
- Gjennomført kontroll av felles rørsystem
- Rengjort ventilasjonskanaler i nummer 18



## 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 4 183 670.

Andre inntekter består i hovedsak av opplåning av eksisterende gjeld.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 716 706.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift/vedlikehold og energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 322 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 56 467.

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 400 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

### Lån

Amalienborg Boligsameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Amalienborg Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Amalienborg Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: X0YC4-3E05B-TX34W-F3PWL-W14G8-Z14Q6



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 14:24:08 UTC



Penneo document key: XOYCA-3E05B-TX34W-F3PWL-W14G8-Z14Q6

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

11 av 24

Årsrapport og årsregnskap 2021



## AMALIENBORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 977 260 493, KUNDENR. 1164

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 472 239	2 448 103	2 682 000	2 787 000
Andre inntekter	3	1 711 431	733 082	1 005 500	1 000 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 183 670</b>	<b>3 181 185</b>	<b>3 687 500</b>	<b>3 787 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 393	-13 000	-11 000
Styrehonorar	5	-100 000	-93 000	-93 000	-110 000
Avskrivninger	14	-105 104	-30 875	-31 000	-74 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-8 324	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 279	-118 230	-122 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-108 553	-201 981	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 512 156	-1 262 021	-1 350 000	-1 400 000
Forsikringer		-246 877	-223 868	-245 500	-282 000
Kommunale avgifter	9	-478 059	-420 096	-434 000	-490 000
Energi/fyring	10	-603 274	-301 833	-410 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 780	-135 983	-137 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-287 937	-304 009	-261 500	-287 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 716 706</b>	<b>-3 109 613</b>	<b>-3 120 000</b>	<b>-3 671 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>466 964</b>	<b>71 572</b>	<b>567 500</b>	<b>116 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	28 678	27 190	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-173 307	-149 191	-139 000	-220 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-144 629</b>	<b>-122 002</b>	<b>-114 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>322 336</b>	<b>-50 429</b>	<b>453 500</b>	<b>-79 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-50 429		
Til opptjent egenkapital		322 336	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	668 071	30 875
Langsiktige fordringer	15	5 641 964	4 135 234
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 310 035</b>	<b>4 166 109</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		84 570	79 069
Driftskonto OBOS-banken		167 917	757 915
Sparekonto OBOS-banken		71	48 155
Sparekonto OBOS-banken II		28	19 338
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>252 586</b>	<b>904 477</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	724 538	402 203
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>724 538</b>	<b>402 203</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 641 964	4 135 234
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 641 964</b>	<b>4 135 234</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 561	26 911
Leverandørgjeld		174 526	449 642
Påløpte renter		1 032	734
Annen kortsiktig gjeld		0	55 863
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>196 119</b>	<b>533 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 562 621</b>	<b>5 070 586</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Amalienborg Boligsameie

Thomas Øverland Haneborg /s/

Elisabeth Barman Hågå /s/ Kenneth Malmo /s/

Sunniva Bratt Slette /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (N18)	1 254 448
Felleskostnader (N20)	1 195 881
Fiber (N18)	72 000
Fiber (N20)	57 600
Dugnadstilskudd (N18)	20 000
Dugnadstilskudd (N20)	16 000
Strøm el-bil (N18)	21 600
Refusjon leie tidligere år, og i år for parkering (N18)	-5 700
Parkering N18	45 000
Nedbetaling (N18)	-102 776
Nedbetaling (N20)	-101 814
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 472 239</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Pantelån (HANBA1 refinansiert til HANBA3)	-1 459 494
Pantelån (HANBA3 refinansiert til HANBA4)	70 814
Pantelån (HANBA4)	3 100 000
Regnskapskorrigeringer	111
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 711 431</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. Av dette er kr 20 000 (5 000\*4) utbetalt som skattefrie gaver iht skattemyndighetenes regler.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

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

OBOS Prosjekt AS, takomtekking	-99 775
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 779
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-108 553</b>

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

Ersnes Bygg og Vedlikehold: delevegger	-249 895
Hansteen Eriksen & Sønner AS: vask av tegel, og støp av søyler	-11 702
Regnbuen Malermesterbedrift AS: diverse murerarbeider	-23 032
Henry Hansen & Sønn AS: diverse arbeid	-492 517
Toten Håndverkstjenester AS: rekkverk på takterrasser	-133 813
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-910 958</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-54 563
Drift/vedlikehold VVS	-111 098
Drift/vedlikehold elektro	-61 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 954
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 509
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 512 156</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-279 775
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-198 070
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-478 059</b>

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

Elektrisk energi	-280 760
Fjernvarme	-322 514
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-603 274</b>

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

Container	-7 788
Skadedyrarbeid	-9 498
Verktøy og redskaper	-7 000
Driftsmateriell	-2 439
Lyspærer og sikringer	-8 526
Vaktmestertjenester	-93 232
Vakthold	-28 285
Renhold ved firmaer	-90 889
Snørydding	-20 350
Andre fremmede tjenester	-12 104
Trykksaker	-1 332
Andre kontorkostnader	-1 086
Porto	-1 576
Bank- og kortgebyr	-3 386
Velferdskostnader	-449
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-287 937</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	98
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 580
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 678</b>

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

Handelsbanken	-781
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-83 752
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-60 200
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-28 513
Renter på leverandørgjeld	-61
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 307</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod		
Tilgang 2021	914 300	
Tilskudd 2021	-172 000	
Avskrevet i år	-74 230	
		668 070
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	92 625	
Avskrevet tidligere	-61 750	
Avskrevet i år	-30 874	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>668 071</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-105 104**

**NOTE: 15**

Aktivert lån Nedre Skøyen vei 18	2 572 964
Aktivert lån Nedre Skøyen vei 20	3 069 000
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 641 964</b>

**NOTE: 16****EGENKAPITAL**

	Egenkapital Nedre Skøyen vei 18	Egenkapital Nedre Skøyen vei 20	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2020	892 731	-490 528	402 203
Årets resultat	-122 632	444 967	322 335
Pr. 31.12.2021	770 099	-45 561	724 538

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HANBA1)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,25 %. Løpetiden var 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	40 506
Nedbetalt i år	1 459 494

0

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 18 (HANBA2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



12

Amalienborg Boligsameie

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,34 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 750 000	
Nedbetalt tidligere	74 260	
Nedbetalt i år	102 776	
		-2 572 964

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HANBA3)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,09 %. Løpetiden var 19 år.

Opprinnelig 2021	-2 465 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 465 000	
		0

Handelsbanken, Nedre Skøyen vei 20 (HANBA4)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,34 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 000	
		-3 069 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 641 964**



## Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2021 AMALIENBORG BOLIGSAMEIE

	N18		N20	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 246 005	1 354 449	1 226 234	1 328 009
ANDRE INNEKTER	9		1 711 422	1 005 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 246 014</b>	<b>1 354 449</b>	<b>2 937 656</b>	<b>2 333 509</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-5 640	-7 221	-5 640	-5 779
STYREHONORAR	-50 000	-51 661	-50 000	-41 339
AVSKRIVNINGER	-72 109	-31 000	-32 995	
REVISJONSHONORAR	-5 781	-4 444	-4 626	-3 556
FORR.FØRERHONORAR	-65 704	-67 771	-52 575	-54 229
KONSULENTHONORAR	-5 356	-8 332	-103 197	-6 668
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-269 898	-131 661	-1 242 259	-1 218 339
FORSIKRINGER	-164 247	-171 850	-82 630	-73 650
KOMMUNALE AVGIFTER	-265 562	-241 087	-212 497	-192 913
ENERGI / FYRING	-193 487	-120 000	-409 787	-290 000
KABEL- / TV-ANLEGG	-74 870	-76 103	-59 910	-60 897
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 345	-140 819	-156 592	-120 681
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 303 999</b>	<b>-1 051 951</b>	<b>-2 412 707</b>	<b>-2 068 049</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-57 985</b>	<b>302 498</b>	<b>524 949</b>	<b>265 460</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>				
FINANSINNEKTER	19 148	13 887	9 530	11 113
FINANSKOSTNADER	-83 795	-89 877	-89 512	-49 123
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-64 647</b>	<b>-75 990</b>	<b>-79 982</b>	<b>-38 010</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-122 632</b>	<b>226 508</b>	<b>444 967</b>	<b>227 450</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styrets e-post [amalienborgboligsameie@styrerommet.no](mailto:amalienborgboligsameie@styrerommet.no)

### 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

Rene Bygårder

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81638407. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 1164 **Selskapsnavn:** Amalienborg Boligsameie

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 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 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Elisabeth Barman Hågå er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Elisabeth Barman Hågå

Øistein Sabel Christophersen

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.