



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2023

### 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, 23.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 792 047	2 065 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 047</b>	<b>2 065 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	77 588
Annen driftskostnad		2 105 863	2 699 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 180 028</b>	<b>2 777 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-387 981</b>	<b>-711 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 819	32 299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 819</b>	<b>32 299</b>
Annen finanskostnad		196 831	135 579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 831</b>	<b>135 579</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 012</b>	<b>-103 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-552 993	-814 774
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</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>			
Kundefordringer		3 606	57 406
Andre fordringer		316 877	317 869
Sum fordringer		320 483	375 275
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 286	1 869 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 286	1 869 660
Sum omløpsmidler		1 575 769	2 244 935
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		3 908 181	3 355 188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 908 181</b>	<b>-3 355 188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 908 181</b>	<b>-3 355 188</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 483 590	4 839 126
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 483 590</b>	<b>4 839 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 483 590</b>	<b>4 839 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 553	64 501
Leverandørgjeld		909 411	610 577
Annen kortsiktig gjeld		87 396	85 920
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 000 360</b>	<b>760 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 483 950</b>	<b>5 600 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577645

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 171 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2023

**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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 792 047	2 065 645
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 047</b>	<b>2 065 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	77 588
Annen driftskostnad		2 105 863	2 699 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 180 028</b>	<b>2 777 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-387 981</b>	<b>-711 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 819	32 299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 819</b>	<b>32 299</b>
Annen finanskostnad		196 831	135 579
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 831</b>	<b>135 579</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 012</b>	<b>-103 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-552 993	-814 774
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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			
Kundefordringer		3 606	57 406
Andre fordringer		316 877	317 869
Sum fordringer		320 483	375 275

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 286	1 869 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 286	1 869 660

Sum omløpsmidler		1 575 769	2 244 935
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 575 769	2 244 935
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 908 181	3 355 188
Sum opptjent egenkapital		-3 908 181	-3 355 188



Sum egenkapital	-3 908 181	-3 355 188
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 483 590	4 839 126
Sum annen langsiktig gjeld	4 483 590	4 839 126
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 483 590</b>	<b>4 839 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 553	64 501
Leverandørgjeld	909 411	610 577
Annen kortsiktig gjeld	87 396	85 920
Sum kortsiktig gjeld	1 000 360	760 998
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 483 950</b>	<b>5 600 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Rådhusgata 21 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 16. juni 2023

Selskapsnummer: 5411





## Velkommen til årsmøte i Rådhusgata 21 Sameie

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 13. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5411>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til sak på årsmøtet i 2023
7. Takterrassen/ husordensregler for c
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Rådhusgata 21 Sameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Stian Svendsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat, kr -552 993,-, dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

1. 5411 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

Sak 6

## Forslag til sak på årsmøtet i 2023

### Forslag fremmet av:

Mathias Aurstad

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp en rampe ned den lille trappen ved postkassene for bruk av rullator / barnevogn / rullestol. Tiltaket vil tilrettelegge for bedre adkomst til heisen og leilighetene for eldre, bevegelsehemmede og bruk av barnevogn. Støttehåndtak på begge sider langs trappen ble for øvrig satt opp i 2022.



## **Forslag til vedtak**

Sette opp en rampe ned den lille trappen ved postkassene for bruk av rullator / barnevogn / rullestol.

Sak 7

## **Takterrassen/ husordensregler for c**

### **Forslag fremmet av:**

Irina Khotko

### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

I husordensreglene er det bemerket at det skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Dessverre er det ikke alle som opplever det trivsel og et godt bomiljø. Takterrassen plassert i nærhet til de nærliggende boenhetene. Lyden av samtaler og musikk kan lett bevege seg gjennom luften og ekko for alle beboere som har vinduene mot bakgård. Dette kan være spesielt problematisk i de sene timene etter kl 23 når det bør være ro i huset og folk prøver å sove. Støyklager fra beboere har vært meldt til styre, politi og noen ganger håndtert på egenhånd. Takterrassen er en del av fellesarealet og derav sameiets ansvar. Bruk av felles takterrassen etter kl 23 oppfattes som brud på freden, da det forstyrrer livskvaliteten til beboerne. Dette kan forårsake unødvendig spenning mellom beboere og føre til et ubehagelig bomiljø.

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Takterrassen/ husordensregler for c
- Mot Takterrassen/ husordensregler for c



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Mens den felles takterrassen kan være et godt tilbud for beboerne, er det viktig å vurdere den potensielle innvirkningen den kan ha på beboerne som har vinduene mot bakgård, spesielt etter kl 23 når folk prøver å sove. Derfor kan det være nødvendig å etablere eller evt redigere husordensregler for å sikre at bruken av takterrassen ikke forstyrrer ro til alle beboere.

Mitt forslag er å redigere punkt 2 i Husordensregler:

- Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager). Gjelder leiligheter, trappeoppganger, inngangsparti og takterrassen. Takterrassen kan ikke brukes mellom kl 23-08.

- Høy musikk er ikke tillatt mellom klokken 23:00 - 08:00 (22:00 - 10:00 helger og helligdager).

- Skal du ha fest, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

---

I tillegg til det er det lurt å sette opp synlig skilt på takterrassen med følgende tekst:

Husordensregler. Punkt 2. Ro og orden.

Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager). Gjelder leiligheter, trappeoppganger, inngangsparti og takterrassen. Takterrassen kan ikke brukes mellom kl 23-08.

2. Behold eksisterende punkt 2 i Husordensregler: Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager).



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styrets sammensetning fortsetter som i fjor.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Svendsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Jørgen Hamre
- Per-Christian Fett

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Paul Lid



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Svendsen	Rådhusgata 21
Styremedlem	Per-Christian W Fett	Grev Wedels Gate 3
Styremedlem	Hans Jørgen Hamre	Rådhusgata 21
Varamedlem	Paul Lid	Havna Allé 1

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Se Rådhusgata 21 Sameies beboerportal på <https://vibbo.no/radhusgata-21> for ytterligere informasjon.

All kommunikasjon til og fra styret skal skje via Vibbo.

For eksterne henvendelser er styrets e-post adresse [radhusgt21@styrommet.no](mailto:radhusgt21@styrommet.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.

### Generelle opplysninger om Rådhusgata 21 Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Rådhusgata 21 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984171323, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

207      228

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

Rådhusgata 21 Sameie 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

### Administrasjon

- Styret har hatt 3 styremøter ila. 2022/23
- Behandlet over 40 beboerhenvendelser på Vibbo
- Håndtering av naboklager og oppfordring om å følge husordensregler
- Oppfølging av økonomi, budsjett og felleskostnader
- Oppfølging av næringslokaler og deres andel kostnader
- Henvendelser ifm salg og inn-/utflyttinger

### Drift og vedlikehold

- Test av alarmsentral, røykvarslere og generell HMS
- Oppfølging av vaktmester, renholdspersonale, elektriker og rørlegger
- Oppfølging av heisleverandør for avslutning av prosjekt og fakturakonflikt ifm utbytting av heisinnredning
- Feilsøkt tap av varmtvann og byttet defekt varmtvannsregulator
- Feilsøkt og bidratt til utbedring av lekkasjer
- Feilsøkt og hatt service på heis
- Håndtering av eierseksjoner, rørlegger og forsikringselskap opp mot lekkasjer
- Feilsøking av porttelefon hos enkelt beboere
- Inngått vedlikeholdsavtale av ventilasjonssystem for 1. etg
- Nøkkelbestillinger og vedlikehold av dører/låser
- Gjennomført hovedvask (2 ganger årlig)
- Fjerning av tagging på fasade

### Fellestjenester

- Rydding og rengjøring av søppelrom og fellesarealer
- Klage mot søppeltømmer og Renovasjons- og gjenvinningsetaten etter urinering i søppelrom
- Kastet hensatt avfall/løse fra fellesarealer
- Informert om eksternt nabovarsel
- Opprettelse av parkering forbudt-soner utenfor bygget og søppelutgang gjennom el-sparkesykkelfirmaer (Tier, Volt, Bolt)
- Installasjon av støttehåndtak i inngangsparti (takkt til Mathias!) og undersøkt muligheter for rampe

### Oppgaver fremover

- Service og vedlikehold av fyrrom
- Bytte av heisinnredning
- Kaste mer hensatt løse fra fellesarealer
- Oppfølging av parkering forbudt-soner mot nye el-sparkesykkelfirmaer (Lime og Ryde)
- Vurdere rens av ventilasjonsrør og planlegge for nye ventilatorer
- Vurdere behov for ny porttelefon



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avviket skyldes avregning næring som gjelder regnskapsåret 2021, kr 289 393,-. Se note 2.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med heisprosjektet, Schindler og Heiskonsulenten, da en del av kostnadene ble ført i 2022, men budsjettet i 2021.

Kostnader energi/fyring har også vært noe over budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter på lånet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd a kr 552 993,- som er finansiert med låneopptak og dekkes av 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 575 409,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### 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 strømsøtten 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 Rådhusgata 21 Sameie.

### Lån

Rådhusgata 21 Sameie har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2023.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene og oppvarming fra 1.1.2023.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Rådhusgata 21 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rådhusgata 21 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 87177-PXLOC-U8NM2-64FM7-VCE6Y-QEF3X



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnrøkket: 8T7T-PXLOC-U8NM2-64FM7-VCE6Y-QEF3X



**RÅDHUSGATA 21 SAMEIE**  
**ORG.NR. 984 171 323, KUNDENR. 5411**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 791 012	2 057 161	1 933 000	2 201 000
Andre inntekter	3	1 035	8 484	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 792 047</b>	<b>2 065 645</b>	<b>1 933 000</b>	<b>2 201 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 588	-9 500	-9 000
Styre honorar	5	-65 000	-68 000	-68 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-9 717	-10 579	-8 000	-10 000
Forretningsfører honorar		-92 288	-89 688	-92 000	-93 000
Konsulent honorar	7	-69 468	-182 841	-6 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-778 052	-1 265 936	-127 000	-200 000
Forsikringer		-244 253	-259 310	-300 000	-299 000
Kommunale avgifter	9	-236 422	-209 275	-256 500	-243 000
Energi/fyring	10	-400 713	-362 713	-342 000	-426 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 908	-92 137	-91 000	-104 000
Andre driftskostnader	11	-177 044	-227 072	-170 000	-193 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 180 028</b>	<b>-2 777 139</b>	<b>-1 470 000</b>	<b>-1 662 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-387 981</b>	<b>-711 494</b>	<b>463 000</b>	<b>538 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	31 819	32 299	31 000	26 500
Finanskostnader	13	-196 831	-135 579	-123 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-165 012</b>	<b>-103 280</b>	<b>-92 000</b>	<b>-137 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-552 993</b>	<b>-814 774</b>	<b>371 000</b>	<b>401 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-552 993	-814 774		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	17 557
Kundefordringer		3 606	57 406
Forskuddsbetalte kostnader		243 792	10 919
Andre kortsiktige fordringer	14	73 085	289 393
Driftskonto OBOS-banken		718 839	1 337 668
Sparekonto OBOS-banken		536 446	531 992
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-3 908 181	-3 355 188
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 908 181</b>	<b>-3 355 188</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 483 590	4 839 126
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 483 590</b>	<b>4 839 126</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 501	17 557
Leverandørgjeld		909 411	610 577
Påløpte renter		23 266	16 473
Påløpte avdrag		-19 713	48 028
Annen kortsiktig gjeld	17	66 895	68 363
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 000 360</b>	<b>760 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 575 769</b>	<b>2 244 935</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2023  
Styret i Rådhusgata 21 Sameie

Stian Svendsen

Per-Christian W Fett

Hans Jørgen Hamre

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 502 791
Avregning næring, tilbakeført avregning 2021	-289 393
Avregning næring, korrigert avregning 2021	74 090
Avregning næring, 2022	73 085
Oppvarming	263 748
Forretningslokale	166 691
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 791 012</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 035</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 717.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 308
Plan- og bygningsetaten	-1 160
Heiskonsulenten AS	-65 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 468</b>

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

Schindler AS	-595 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-595 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-15 741
Drift/vedlikehold VVS	-5 829
Drift/vedlikehold elektro	-50 471
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 631
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 416
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 464
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-778 052</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-151 071
Renovasjonsavgift	-85 350
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-236 422</b>

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

Elektrisk energi	-81 163
Fjernvarme	-319 550
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-400 713</b>

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

Container	-32 843
Lyspærer og sikringer	-2 375
Vaktmestertjenester	-64 995
Renhold ved firmaer	-64 926
Andre fremmede tjenester	-8 837
Bankgebyr	-3 068
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-177 044</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	963
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 466
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 280
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>31 819</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-129 024
Renter og gebyr på lån i DNB	-67 807
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-196 831</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næringslokale	73 085
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>73 085</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-3 531 808
Nedbetalt tidligere	306 247
Nedbetalt i år	300 793
	-2 924 768

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	38 409
Nedbetalt i år	102 769
	-1 558 822

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 483 590**

---

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-66 895
-------------------	---------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-66 895**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77327166. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Utskifting av heis	
2016 - 2016	Rehabilitering tak og fasade	
2011 - 2012	Utendørs membraninstallasjon	
2011 - 2012	Malt inngangsparti	
2001	Rehabilitering og påbygget to etasjer	Bygningen besto opprinnelig av fire etasjer, senere er den påbygget til seks etasjer. Bygningen ble i 2001 rehabilitert og påbygget ytterligere to etasjer slik at bygget i dag består av i alt åtte etasjer.



## 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 13.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 16.06.23

**Selskapsnummer:** 5411 **Selskapsnavn:** Rådhusgata 21 Sameie

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Stian Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til sak på årsmøtet i 2023**

Sette opp en rampe ned den lille trappen ved postkassene for bruk av rullator / barnevogn / rullestol.

For

Mot

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



**Sak 7 Takterrassen/ husordensregler for c**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For takterrassen/ husordensregler for c
- Mot takterrassen/ husordensregler for c

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Mens den felles takterrassen kan være et godt tilbud for beboerne, er det viktig å vurdere den potensielle innvirkningen den kan ha på beboerne som har vinduene mot bakgård, spesielt etter kl 23 når folk prøver å sove. Derfor kan det være nødvendig å etablere eller evt redigere husordensregler for å sikre at bruken av takterrassen ikke forstyrrer ro til alle beboere.

Mitt forslag er å redigere punkt 2 i Husordensregler:

- Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager). Gjelder leiligheter, trappeoppganger, inngangsparti og takterrassen. Takterrassen kan ikke brukes mellom kl 23-08.

- Høy musikk er ikke tillatt mellom klokken 23:00 - 08:00 (22:00 - 10:00 helger og helligdager).

- Skal du ha fest, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

\_\_\_\_\_

I tillegg til det er det lurt å sette opp synlig skilt på takterrassen med følgende tekst:

Husordensregler. Punkt 2. Ro og orden.

Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager). Gjelder leiligheter, trappeoppganger, inngangsparti og takterrassen. Takterrassen kan ikke brukes mellom kl 23-08.

- Behold eksisterende punkt 2 i Husordensregler: Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager).

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



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Stian Svendsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hans Jørgen Hamre

Per-Christian Fett

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Paul Lid

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.