



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Daniel Lea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 651 002	1 583 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 002</b>	<b>1 583 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 520 619	1 599 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 309</b>	<b>1 702 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 693</b>	<b>-119 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 054	18 078
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 054</b>	<b>18 078</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 054</b>	<b>18 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 747	-101 110
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 682	34 685
Sum fordringer		36 682	34 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 655	318 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 655	318 351
Sum omløpsmidler		331 336	353 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		166 821	123 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>166 821</b>	<b>123 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>166 821</b>	<b>123 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 110	77 181
Annen kortsiktig gjeld		46 405	152 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 515</b>	<b>229 963</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 515</b>	<b>229 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393865

#### 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: 01.01.2022 - 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: Daniel Lea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### 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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 999 278 183  
RÅDHUSPLASSEN 11-27  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 651 002	1 583 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 651 002</b>	<b>1 583 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 520 619	1 599 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 309</b>	<b>1 702 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 693</b>	<b>-119 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 054	18 078
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 054</b>	<b>18 078</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 054</b>	<b>18 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 747	-101 110
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>



Organisasjonsnr: 999 278 183  
RÅDHUSPLASSEN 11-27  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 682	34 685
Sum fordringer		36 682	34 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 655	318 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 655	318 351
Sum omløpsmidler		331 336	353 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</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		166 821	123 074
Sum opptjent egenkapital		166 821	123 074



Sum egenkapital	166 821	123 074
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	118 110	77 181
Annen kortsiktig gjeld	46 405	152 782
Sum kortsiktig gjeld	164 515	229 963
Sum gjeld	164 515	229 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	331 336	353 037



Organisasjonsnr: 999 278 183  
RÅDHUSPLASSEN 11-27  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

4384 E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27





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

### **Velkommen til årsmøte, torsdag 4. mai 2023 kl. 17:00 i Store salong, Ås Rådhus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

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 torsdag 4. mai 2023 kl. 17:00 i Store salong, 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 OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ås, 21.03.2023

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](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	2022-2024
Styremedlem	Finn Måge	Rådhusplassen 25	2021-2023
Styremedlem	Christoffer Pedersen Orheim	Slalåmveien 14	2022-2024
Varamedlem	Frode Kjosavik	Suhms Gate 32	2022-2023
Varamedlem	Kirsten Molteberg	Rådhusplassen 25	2022-2023

### Valgkomiteen

Randi Askland Engøy Rådhusplassen 25  
Ingebjørg Standal Rådhusplassen 25

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [radhusplassen11-27@styrerommet.no](mailto:radhusplassen11-27@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret har hatt to ordinære styremøter i 2022 samt løpende kontakt og behandlet saker utenom styremøtene. Vi har ivaretatt driften av sameiet på best mulig måte og fulgt med på budsjett, økonomi og løpende utgifter.

**Turbulent år.** Strømkostnadene har hatt en stor økning dette året og Statskraft (varmtvann og oppvarming) har fulgt med på prisnivået. Heldigvis har vi fått strømstøtte til begge. Likevel har det vært nødvendig å øke felleskostnadene.

**Ås kommune** har endret betalingsmåten for avfall. Nå fakturerer kommunen den enkelte beboer direkte, noe alle skal ha fått informert om. Tidligere fakturerte kommunen renovasjonskostnadene samlet til sameiet.

**Ungdomsgjeng.** Vi har hatt en del problem med guttegjenger som ved flere anledninger har kommet seg opp brannstigen på takhage øst og inn i bygget. Det ble til og med skrevet rasistiske ord på veggen i oppgangen. I tillegg er det tent på i en av søppelcontainerne, slik at posen ble ødelagt. Dette skjedde natt til lørdag 11. juni og både politi og brannvesen var på stedet. Styreleder har hatt kontakt med politiets ungdomskontakt flere ganger om diee hendelser.

**Rehabilitering av avløpsrør** har vel vært den største og vanskeligste saken vi har hatt. Jobben krevde stenging av avløpsrør for hele Rådhusplassen 11-27 mens de ble lagt inn 'strømpe'. Saken ble en ekstra påkjønning da tidspunktet ble endret av utførende firma i siste liten fra 11. og 12. august som først var bestemt, til 20. og 21. oktober. Da var studentene tilbake fra ferie, noe som ikke gjorde det enklere. Konklusjonen er at det har gått bra, men med litt klabb og babb i begynnelsen. Beboerne i nye og rehabiliterte leiligheter fortjener ekstra stor takk, her flyttet nesten alle ut mens dette foregikk.

**Økonomi.** På styre-/budsjettmøtet som ble avholdt 3. november ble det, i tråd med anbefalingen fra forretningsfører, vedtatt å øke felleskostnadene for alle avdelinger med 7% fra 1. januar 2023. Dette som tillegg til en økning for bolig fra 1. juli.

Begrunnelsen er en sterk prisøkning på flere av de viktigste utgiftspostene våre: oppvarming (Statskraft), elektrisitet, bredbåndsnett /TV, kommunale avgifter, forretningsfører honorar, osv. i tillegg får vi en stor utgift på avløpsrør-fornyng, som kommer på dette året.

**Brann i avfallsbeholder.** Lørdag 11.juni ved 20.40 tiden kom brannbil og politi med hund til Raveien 2, pga av brann i en avfallscontainer. Brannen var påtent og en guttegjeng skal være var synderne. Sameiet har fått regningen for reparasjonen, som i hovedsak er dekket av forsikringen. Eierforholdene rundt avfallscontainerne er uklare, de blir brukt både av næring og av Raveien 2. På forespørsel til kommunen får vi oppgitt at det er Follo Ren som eier avfallscontainerne.

**Brannvarsling.** Kvelden 12. september gikk brannalarmen i hele bygget. Den ble ved en feil utløst fra Rådhusplassen 13 av en person som var på besøk der. Beklagelig, men samtidig vi fikk en realistisk brannøvelse og fikk prøvd de ekstra alarmklokkene som ble montert i 2020 - og som virket bra. Brannvesenet hadde litt problem med å finne frem til rett sted, noe som har med nummereringen av boligene å gjøre – noe vi vil komme tilbake til ved en senere anledning!

**Skade på balkong.** Under utflytting fra Veidekke i begynnelsen av oktober, rygget den veldig høye flyttebilen inn i balkongen over inngangen til tidligere Veidekke. Glassene rundt balkongen ble skadet, men sammen med vaktmester fikk vi sikret glasset som var løsnet og satt opp sperrebånd i den trafikkerte gågaten. Verre ble det litt senere da en periode med svært sterk vind forårsaket at et av glassene blåste ut av skadet innfatning og falt ned.

**Lekasje fra takterasser.** Det ble på slutten av året registrert vannlekkasje fra takterrassene ned til næringsdelen, særlig fra takterrasse øst. Firmaet Urbanium Entreprenør vil foreta reparasjonene, som i hovedsak vil bli utført i 2023.

#### **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.

#### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene avviker og det skyldes blant annet at avdeling B1 - nye boliger og B2 - rehabiliterte boliger økte felleskostnadene fra 1. juli 2022 med henholdsvis 10% og 20%.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at Ås kommune nå fakturerer renovasjon direkte til den enkelte beboer, mens tidligere til sameiet. I tillegg vil kostnadene for rørfornyng som ble gjort i oktober, først komme i 2023.

Samtidig er energi/fyringskostnadene og tv og bredbånd høyere enn budsjettert.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 166 821.

Avdelingsregnskap er vedlagt etter notene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

#### **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 233 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

#### **Kommunale avgifter i ÅS kommune**

Det er budsjettert med en økning sammenlignet for 2022.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.



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

### **Forsikring**

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27.

### **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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankkonto:
0166 Oslo	937.05.05914
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bank giro: 6397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 651 002	1 583 016	1 664 000	1 857 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 651 002</b>	<b>1 583 016</b>	<b>1 664 000</b>	<b>1 857 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-96 300	-93 315	-97 000	-101 500
Konsulenthonorar	6	-10 060	-14 108	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-223 628	-180 755	-233 000	-233 000
Forsikringer		-133 128	-128 001	-135 000	-143 000
Kommunale avgifter	8	-85 956	-120 578	-154 000	-72 500
Energi/fyring	9	-459 020	-535 068	-370 000	-405 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 447	-129 566	-134 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-367 581	-393 123	-392 500	-412 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 623 309</b>	<b>-1 702 204</b>	<b>-1 634 500</b>	<b>-1 639 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>27 693</b>	<b>-119 188</b>	<b>29 500</b>	<b>217 950</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 054	18 078	1 000	16 250
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 054</b>	<b>18 078</b>	<b>1 000</b>	<b>16 250</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>43 747</b>	<b>-101 110</b>	<b>30 500</b>	<b>234 200</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-101 110		
Til opptjent egenkapital		43 747	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		36 682	34 685
Driftskonto OBOS-banken		102 404	101 608
Sparekonto OBOS-banken		192 250	216 743
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	166 820	123 074
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>166 821</b>	<b>123 074</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 497	3 380
Leverandørgjeld		118 110	77 181
Påløpte kostnader		41 908	0
Annen kortsiktig gjeld		0	149 402
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>164 515</b>	<b>229 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>331 336</b>	<b>353 037</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 21.03.2023

Styret i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Even Bratberg/s/  
Styrets leder

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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Seksjonert lokale	577 284
Felleskostnader	496 788
Felleskostnader	328 428
Felleskostnader	203 502
Garasje	45 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 651 002</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket årsmøte for kr 1 442, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 060
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 060</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-62 046
Drift/vedlikehold elektro	-4 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 511
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 186
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 763
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-223 628</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-64 731
Feieavgift	-2 325
Renovasjonsavgift	-18 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-85 956</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-178 832
Fjernvarme	-280 188
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-459 020</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Vaktmestertjenester	-191 552
Renhold ved firmaer	-130 756
Snørydding	-38 829
Trykksaker	-204
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 442
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 748
Velferdskostnader	-1 550
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-367 581</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	507
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	536
Andre renteinntekter	14 707
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>16 054</b>

**NOTE: 12****OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.22	Res. 2022	UB 31.12.22
B1/Nye boliger (101)	89 749	57 636	147 385
B2/Reh.boliger (104)	-54 145	40 903	-13 242
GA/Garasjer (003)	-4 840	26 774	21 934
HY/Hybler (106)	103 975	-7 369	96 606
NÆ/Næring (107)	-11 667	-74 196	-85 863
Sum	123 074	43 748	166 820
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			<b>166 820</b>



## Avdelingsregnskap

### 4384 - E.S.SAMEIE RÅDHUSPLASSEn 11-27

#### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Teller	HY4384	NÆ4384	B14384	B24384	GA4384	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	328 428	577 284	496 788	203 502	45 000	1 651 002
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>328 428</b>	<b>577 284</b>	<b>496 788</b>	<b>203 502</b>	<b>45 000</b>	<b>1 651 002</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	-2 843	-5 482	-3 096	-1 269	0	-12 690
STYREHONORAR	-20 160	-38 880	-21 960	-9 000	0	-90 000
REVISJONSHONORAR	-1 232	-2 376	-1 342	-550	0	-5 500
FORR.FØRERHONORAR	-21 571	-41 602	-23 487	-9 630	0	-96 300
KONSULENTHONORAR	-2 253	-4 346	-2 455	-1 006	0	-10 060
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 271	-60 434	-91 104	-34 055	-2 763	-223 628
FORSIKRINGER	-29 821	-57 511	-32 483	-13 313	0	-133 128
KOMMUNALE AVGIFTER	-21 946	-27 964	-26 246	-9 799	0	-85 956
ENERGI / FYRING	-41 706	-311 568	-77 765	-12 518	-15 463	-459 020
KABEL- / TV-ANLEGG	-54 942	0	-59 962	-24 543	0	-139 447
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-104 218	-101 640	-114 732	-46 991	0	-367 581
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-335 964</b>	<b>-651 802</b>	<b>-454 643</b>	<b>-162 674</b>	<b>-18 226</b>	<b>-1 623 309</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-7 536</b>	<b>-74 518</b>	<b>42 145</b>	<b>40 828</b>	<b>26 774</b>	<b>27 693</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>						
FINANSINNTEKTER	167	322	15 491	74	0	16 054
RES. FINANSINNT/KOSTN.	167	322	15 491	74	0	16 054
<b>RESULTAT</b>	<b>-7 369</b>	<b>-74 196</b>	<b>57 636</b>	<b>40 903</b>	<b>26 774</b>	<b>43 747</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Even Bratberg, Rådhusplassen 25

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Finn Måge, Rådhusplassen 25

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Pål Magnus Løken, Hammerstads Gate 23 E

Christoffer Pedersen Orheim , Slalåmveien 14

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Kirsten Molteberg, Rådhusplassen 25

Kjellrun Grøn, Rådhusplassen 25

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

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

Randi Askland Engøy  
Ingebjørg Standal



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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. 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**

Lekkasje fra takterrassene og ned til næringslokalene under vil i hovedsak bli reparert i 2023 av firmaet Urbanium Entreprenør





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 Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.