



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 912 334 | 1 651 002 |
| Sum inntekter | | 1 912 334 | 1 651 002 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 1 685 004 | 1 520 619 |
| Sum kostnader | | 1 787 694 | 1 623 309 |
| Driftsresultat | | 124 640 | 27 693 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 871 | 16 054 |
| Sum finansinntekter | | 2 871 | 16 054 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 871 | 16 054 |
| Resultat før skattekostnad | | 127 511 | 43 747 |
| Årsresultat | | 127 511 | 43 747 |
| Totalresultat | | 127 511 | 43 747 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 127 511 | 43 747 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 127 511 | 43 747 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 8 951 | 36 682 |
| Sum fordringer | | 8 951 | 36 682 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 474 916 | 294 655 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 474 916 | 294 655 |
| Sum omløpsmidler | | 483 867 | 331 336 |
| SUM EIENDELER | | 483 867 | 331 336 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 294 333 | 166 821 |
| Sum opptjent egenkapital | | 294 333 | 166 821 |
| Sum egenkapital | | 294 333 | 166 821 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 172 803 | 118 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 16 731 | 46 405 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 189 534 | 164 515 |
| Sum gjeld | | 189 534 | 164 515 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 483 867 | 331 336 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398637

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 912 334 | 1 651 002 |
| Sum inntekter | | 1 912 334 | 1 651 002 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 1 685 004 | 1 520 619 |
| Sum kostnader | | 1 787 694 | 1 623 309 |
| Driftsresultat | | 124 640 | 27 693 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 871 | 16 054 |
| Sum finansinntekter | | 2 871 | 16 054 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 871 | 16 054 |
| Resultat før skattekostnad | | 127 511 | 43 747 |
| Årsresultat | | 127 511 | 43 747 |
| Totalresultat | | 127 511 | 43 747 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 127 511 | 43 747 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 127 511 | 43 747 |



Organisasjonsnr: 999 278 183
RÅDHUSPLASSEN 11-27
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 8 951 | 36 682 |
| Sum fordringer | | 8 951 | 36 682 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 474 916 | 294 655 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 474 916 | 294 655 |
| Sum omløpsmidler | | 483 867 | 331 336 |
| SUM EIENDELER | | 483 867 | 331 336 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 294 333 | 166 821 |
| Sum opptjent egenkapital | | 294 333 | 166 821 |



| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Sum egenkapital | 294 333 | 166 821 |
| 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 | 172 803 | 118 110 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 731 | 46 405 |
| Sum kortsiktig gjeld | 189 534 | 164 515 |
| Sum gjeld | 189 534 | 164 515 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 483 867 | 331 336 |



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4384

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27



Velkommen til årsmøte i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2024 kl. 17:00, BIT Innovasjonssenter, Rådhusplassen 27.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27



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

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

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. 4384 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret



Runar Fossum, Styreleder, På valg, 2. år *

Finn Måge, Styremedlem, Ikke på valg, 1 år igjen

Synnøve Martinsen, Styremedlem, På valg, ja til gjenvalg for 2 år

Christoffer P. Orheim, Styremedlem, På valg, ja til gjenvalg for 2 år

Varamedlemmer

Nathalie Bjørneby, Varamedlem, På valg, 1 år

Kirsten Molteberg, Varamedlem, På valg, 1 år

MVH

Esther Fossum og Randi A. Engøy

*Egentlig var Even Bratberg, Styreleder, Ikke på valg, 1 år igjen men han har trukket seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Fossum

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer P. Orheim
- Synnøve Martinsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten Molteberg
- Nathalie Bjørneby

Sak 8

Valgkomite

Valgkomite

Esther Fossum, Valgkomite, På valg, 1 år

Randi Askland Engøy, Valgkomite, På valg, 1 år

MVH

Esther Fossum og Randi A. Engøy

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Esther Fossum
- Randi A. Engøy



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret | | | Valgperiode |
|-------------|-----------------------------|------------------|-------------|
| Leder | Even Bratberg | Rådhusplassen 25 | 2023-2025 |
| Styremedlem | Finn Måge | Rådhusplassen 25 | 2023-2025 |
| Styremedlem | Synnøve Martinsen | Vevelstadåsen 23 | 2023-2024 |
| Styremedlem | Christoffer Pedersen Orheim | Slålåmveien 14 | 2022-2024 |
| Varamedlem | Kjellrun Grøn | Rådhusplassen 25 | 2023-2024 |
| Varamedlem | Kirsten Molteberg | Rådhusplassen 25 | 2023-2024 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|------------------|
| Randi Askland Engøy | Rådhusplassen 25 |
| Esther Fossum | Rådhusplassen 25 |

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Forsikring

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



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Styrets arbeid

Styret har 2023 hatt 8 protokollførte styremøter av varierende lengder. Vi har ivarettat driften av sameiet på best mulig måte og fulgt med på budsjett, økonomi og løpende utgifter.

Økonomi. Det har vært et år med høye- og til dels økende kostnader. Strømkostnadene har holdt seg høye og Statskraft (varmtvann og oppvarming) har fulgt med på prisnivået. Heldigvis har vi fått strømstøtte til begge. På grunn av prisøkningen på flere av de viktigste utgiftspostene våre har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. På styre-/budsjettmøtet som ble avholdt 2. november 2023 ble det, på bakgrunn av økonomisk rapport per 31.08.2023 fra OBOS, vedtatt å øke felleskostnadene for Bolig 1 (nye boliger) med 10%, B2 (rehabiliterede) med 5% og Næring med 3% fra 1. januar 2024.

Bruksenhetsnummer. Endringen av nummereringen av leilighetene er nå gjennomført for alle boligene i tråd med kravet fra kommunen. Denne nummerendringen er nå på plass i hele bygget idet endringen allerede er gjennomført for studenthyblene. For næringsdelen skal det ikke være noen endring, da den enkelte bruker her har sin egen unike adresse.

Montering av vannstopperventiler/lekkasjesikring. Det har vært lekkasje fra en av varmtvannsbeholder i 2. etasje Bolig 2, ned til gamle veidekke-lokalene under. Eier har nå satt inn en ny. Det er fire leiligheter som har slike varmtvannsbeholdere i rom uten sluk, som alle nå har fått montert vannstopperventiler.

Reparasjon av gulv i trappesjaktene. Det har også vært lekkasje fra takhagene, fra området i og rundt trappeløpene på begge sider til underliggende næringsrom. Arealet rundt trappeløpet på takhage vest ble reparert av Urbanium Entreprenører AS forsommer 2023. Når det gjelder reparasjon av gulvet i trappeløpene skal det gjøres av firmaet Follo Tak og Vedlikehold AS og skulle ha vært utført sent høsten 2023. Men pga sterk kulde og snø tidlig denne høsten er det ikke utført enda.

Lademulighet i garasjen. Det har ikke vært behov for ladestasjoner for elektrisk bil i garasjeområde vårt så langt. Men i forbindelse med salg av leilighet har det vært forespørsel om dette. Det er derfor bestemt at vi må gjøre det nå, og har gjort avtale med firmaet

Elaway om å installere infrastrukturen for alle parkeringsplassene i første omgang, men at selve ladestasjonene installeres og bekostes av den enkelte etter hvert som det blir behov for ladning. Arbeidet vil bli påbegynt tidlig på 2024.

Løs glassfront på balkong. Det ble observert nedglidning/løs glassfront på en av balkongene i 3 etasje (leilighet 312). Den ble sikret på best mulig måte og ble ganske raskt reparert av firmaet Fas-Tec, Råde, som også er det firmaet som monterte glassfrontene i sin tid.



Brannsikre vinduer. Etter kontakt med SiÅs (Ole Semb) har vi blitt informert om at 4 vindusglass i 2. og 3. etasje i hjørnet Hybler/Bolig2 må skiftes (to i hver) til brannsikre glass for å hindre eventuell "brannsmitte". Arbeidet skulle vært utført høsten 2023, men er utsatt inntil videre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er innbetalt egenkapital fra næring for både 2021 og 2022, samt kundeutbytte fra Gjensidige. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold som blant annet tetting av oppkanter på tak og blikkarbeid med mer, og til VVS som var en rørfornyning utført av TT-teknikk og energi/fyring også. Samtidig var kommunale avgifter, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader generelt lavere enn budsjettert. Finansinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 294 333.

Avdeligsregnskap er vedlagt etter notene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 375 000 til ordinært drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Det er budsjettert med en liten økning sammenlignet for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.



Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27.

Lån

E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Post- og besøksadresse: | Medlemmer av Den Norske Revisorforening | | |
| Holbergs gate 21 | Bankgiro: | Organisasjonsnr: | |
| 0166 Oslo | Telefon: +47 23 31 07 20 | 8397.05.05914 | 975 800 679 MVA |
| Vedlegg 1 | 11 av 20 | 4384 Årsrapport.pdf | |



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Post- og besøksadresse: | Medlemmer av Den Norske Revisorforening | | |
| Holbergs gate 21 | Bankgiro: | Organisasjonsnr: | |
| 0166 Oslo | Telefon: +47 23 31 07 20 | 8397.05.05914 | 975 800 679 MVA |
| Vedlegg 1 | 12 av 20 | 4384 Årsrapport.pdf | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 811 808 | 1 651 002 | 1 857 000 | 1 898 000 |
| Andre inntekter | 3 | 100 526 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 912 334 | 1 651 002 | 1 857 000 | 1 898 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -13 000 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -115 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 000 | -5 500 | -7 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -100 155 | -96 300 | -101 500 | -104 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -11 369 | -10 060 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -405 199 | -223 628 | -233 000 | -375 000 |
| Forsikringer | | -144 950 | -133 128 | -143 000 | -154 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -55 524 | -85 956 | -72 500 | -75 000 |
| Energi/fyring | 10 | -453 249 | -459 020 | -405 000 | -445 500 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -131 704 | -139 447 | -150 000 | -150 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -376 855 | -367 581 | -412 050 | -426 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 787 694 | -1 623 309 | -1 639 050 | -1 877 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 124 640 | 27 693 | 217 950 | 20 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 2 871 | 16 054 | 16 250 | 18 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 871 | 16 054 | 16 250 | 18 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 127 511 | 43 747 | 234 200 | 38 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 127 511 | 43 747 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 071 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 5 880 | 36 682 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 430 933 | 102 404 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 43 982 | 192 250 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 483 867 | 331 336 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 483 867 | 331 336 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 294 333 | 166 821 |
| SUM EGENKAPITAL | | 294 333 | 166 821 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 16 731 | 4 497 |
| Leverandørgjeld | | 172 803 | 118 110 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 41 908 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 189 534 | 164 515 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 483 867 | 331 336 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ås, 22.03.2024

Styret i Rådhusplassen 11-27 Eierseksjonssameie

Even Bratberg/s/

Finn Måge/s/

Christoffer P. Orheim/s/

Synnøve Martinsen/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.

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Seksjonert lokale | 617 700 |
| Felleskostnader | 556 896 |
| Felleskostnader | 351 432 |
| Felleskostnader | 237 540 |
| Garasjeleie | 48 240 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 811 808 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Innbetalt andel EK fra næring (2021 og 2022) | 85 863 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 14 663 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 100 526 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 690 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 369

SUM KONSULENTHONORAR -11 369

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -145 224

Drift/vedlikehold VVS -131 310

Drift/vedlikehold elektro -22 547

Drift/vedlikehold heisanlegg -43 973

Drift/vedlikehold brannsikring -53 466

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -6 459

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 220

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -405 199

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -51 399

Feieavgift -4 125

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -55 524

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -137 525

Fjernvarme -315 724

SUM ENERGI / FYRING -453 249

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -424

Vaktmestertjenester -203 670

Renhold ved firmaer -138 415

Snørydding -26 059

Trykksaker -855

Møter, kurs, oppdateringer mv. -825

Andre kontorkostnader -599

Porto -600

Bank- og kortgebyr -2 734



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Velferdskostnader | -2 674 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -376 855 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 069 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 732 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 70 |
| SUM FINANSINNEKTER | 2 871 |

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

| | IB 01.01.23 | Res. 2023 | UB 31.12.23 |
|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|
| B1/Nye boliger (101) | 147 385 | -3 588 | 143 797 |
| B2/Reh.boliger (104) | -13 242 | 62 527 | 49 285 |
| GA/Garasjer (003) | 21 934 | 32 424 | 54 358 |
| HY/Hybler (106) | 96 606 | 12 291 | 108 897 |
| NÆ/Næring (107) | 0 | -62 007 | -62 007 |
| Sum | 123 074 | 41 647 | 294 330 |
| SUM OPPTJENT EGENKAPITAL | | | 294 330 |



Avdelingsregnskap

4384 - E.S.SAMEIE RÅDHUSPLASSEN 11-27 - E.S.SAMEIE RÅDHUSPLASSEN 11-27

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

| Teke | HY4384 | N/E4384 | B14384 | B24384 | GA4384 | Sum |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 351 432 | 617 700 | 556 896 | 237 540 | 48 240 | 1 811 808 |
| ANDRE INNTEKTER | 3 285 | 6 334 | 3 578 | 1 466 | 0 | 14 663 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 354 717 | 624 034 | 560 474 | 239 006 | 48 240 | 1 826 471 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | | |
| 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 | -1 344 | -2 592 | -1 464 | -600 | 0 | -6 000 |
| FORR.FØRERHONORAR | -22 435 | -43 267 | -24 438 | -10 016 | 0 | -100 155 |
| KONSULENTHONORAR | -2 547 | -4 911 | -2 774 | -1 137 | 0 | -11 369 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -76 863 | -136 580 | -140 489 | -49 047 | -2 220 | -405 199 |
| FORSIKRINGER | -32 469 | -62 618 | -35 368 | -14 495 | 0 | -144 950 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -10 788 | -24 093 | -15 855 | -4 807 | 0 | -55 524 |
| ENERGI / FYRING | -29 103 | -267 008 | -132 536 | -11 006 | -13 596 | -453 249 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | -37 191 | 0 | -67 064 | -27 449 | 0 | -131 704 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -107 347 | -101 850 | -119 719 | -47 940 | 0 | -376 855 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -343 068 | -687 282 | -564 762 | -176 766 | -15 816 | -1 787 694 |
| DRIFTSRESULTAT: | 11 648 | -63 247 | -4 288 | 62 240 | 32 424 | 38 777 |
| FINANSINNEKT/KOSTNAD | | | | | | |
| Teke | HY4384 | N/E4384 | B14384 | B24384 | GA4384 | Sum |
| FINANSINNEKTER | 643 | 1 240 | 701 | 287 | 0 | 2 871 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | 643 | 1 240 | 701 | 287 | 0 | 2 871 |
| RESULTAT | 12 291 | -62 007 | -3 588 | 62 527 | 32 424 | 41 648 |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

Selskapsnummer: 4384 Selskapsnavn: E.S.Sameie Rådhusplassen 11-27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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