



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Erlandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 399 156	2 198 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 399 156</b>	<b>2 198 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	148 330
Annen driftskostnad		2 119 614	2 077 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 273 649</b>	<b>2 225 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 507</b>	<b>-26 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 367	3 965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 367</b>	<b>3 965</b>
Annen finanskostnad		71 602	79 970
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 602</b>	<b>79 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 235</b>	<b>-76 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 272	-102 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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		65 967	23 582
Sum fordringer		65 967	23 582
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 739	562 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 739	562 005
Sum omløpsmidler		547 706	585 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 431 390	1 486 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 431 390</b>	<b>-1 486 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 431 390</b>	<b>-1 486 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 825 081	1 913 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 825 081</b>	<b>1 913 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 825 081</b>	<b>1 913 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		400	392
Leverandørgjeld		5 808	87 874
Annen kortsiktig gjeld		147 808	70 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 015</b>	<b>159 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 979 096</b>	<b>2 072 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 778980

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 108 394  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Erlandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 399 156	2 198 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 399 156</b>	<b>2 198 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	148 330
Annen driftskostnad		2 119 614	2 077 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 273 649</b>	<b>2 225 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 507</b>	<b>-26 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 367	3 965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 367</b>	<b>3 965</b>
Annen finanskostnad		71 602	79 970
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 602</b>	<b>79 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 235</b>	<b>-76 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 272	-102 648
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		65 967	23 582
Sum fordringer		65 967	23 582
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		481 739	562 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 739	562 005
Sum omløpsmidler		547 706	585 587
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</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>			
Udekket tap		1 431 390	1 486 662
Sum opptjent egenkapital		-1 431 390	-1 486 662



Sum egenkapital	-1 431 390	-1 486 662
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 825 081	1 913 153
Sum annen langsiktig gjeld	1 825 081	1 913 153
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 825 081</b>	<b>1 913 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	400	392
Leverandørgjeld	5 808	87 874
Annen kortsiktig gjeld	147 808	70 829
Sum kortsiktig gjeld	154 015	159 095
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 979 096</b>	<b>2 072 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>547 706</b>	<b>585 587</b>



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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 2022

5942 Mandallsgt. 2-6 Sameie





## **Til seksjonseierne i Sameiet Mandallsgt. 2-6**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 29. juni 2022 kl. 17.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser Igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og stemmegivningen på årsmøtet.

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 én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Mandallsgt. 2-6  
avholdes onsdag 29. juni 2022 kl. 17.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. FELLESGIFTER

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med seks prosent f.o.m. 1. juli 2022

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- 1. Anmodning om redegjørelse for rettsprosesser
- 2. Forslag om kartlegging og utbedring av konstruksjonsfeil fasade
- 3. Forslag om oppgradering av felles takterrasse

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av 1 medlem til valgkomitéen for 2 år

Oslo, 21. juni 2022  
Styret i Mandallsgt. 2-6 Sameie

Per Forsberg    Nani Blix    Tor Ivar Hansen    Bjørn Reitzer Johannessen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Forsberg	Dyrlandsveien 6
Styremedlem	Nani Blix	Mandalls Gate 2 L
Styremedlem	Tor Ivar Hansen	Mandalls Gate 4 D
Styremedlem	Bjørn Reitzer Johannessen	Mandalls Gate 4 K
Varamedlem	Maren Høyland	
Varamedlem	Tutu Jacobsen Kirya	

### Valgkomitéen

Linda Nadja E. Fagergren	Mandalls Gate 4 J
Folke Roland Gravklev	Bjerkebakken 69 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Mandallsgt. 2-6

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Mandallsgt. 2-6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991108394, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Mandalls Gate 2 A - S  
Mandalls Gate 4 A - P  
Mandalls Gate 6 A - E

Gårds- og bruksnummer:  
230 185

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

Sameiet Mandallsgt. 2-6 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## **STYRETS ARBEID**

I årsmøteperioden har styret hatt fire styremøter. I tillegg har styret gjennomført befaringer og hatt utstrakt kontakt pr. e-post, telefon og sosiale medier vedrørende løpende saker og plutselige hendelser.

De viktigste oppgavene styret har jobbet med eller påbegynt arbeid med siden forrige årsmøte har vært følgende:

### **Brannalarmanlegg**

Styret avdekket i fjor at brannalarmanlegget ikke var i forskriftsmessig stand. Styret har derfor gjennomført en oppgradering og utskifting av eksisterende anlegg i oppgangen. Anlegget er nå forskriftsmessig. Videre er anlegget utvidet også til å dekke parkeringskjelleren, noe som etter styrets oppfatning gir en vesentlig bedre sikkerhet for beboelsesseksjonene dersom det skulle oppstå brann i kjelleren.

### **Inngangspartiet**

Inngangspartiet er oppgradert, noe som har resultert i et penere og hyggeligere inntrykk for beboere og besøkende.

### **Personheis**

Personheisen er mye i bruk, og et visst vedlikeholdsbehov ved siden av årlig serviceavtale oppstår med ujevne mellomrom.

### **Vaktmesterfirma**

Styret er jevnlig i dialog med vårt vaktmesterfirma GOS. Det har fortsatt vært endel ulemper knyttet til driften i næringslokalene, særlig med avfallshåndteringen.

### **Vedlikeholdsbehov fremover**

- Vedlikehold skifting av enkelte vinduer
- Vedlikehold/oppfølging for å forhindre lekkasjer fra fasadeterrasser
- Vedlikehold/skifting av nødbelysning og rust i bjelker i svalganger
- Vedlikehold av fjernvarmeanlegg, én pumpe bør byttes
- Bytte ut ytterdører i 6. og 7. etasje har særlig behov.
- Vedlikehold/oppgradering av den felles takterrassen

### **Forholdet til næringsseksjonen**

Rettsforliket med eier av næringsseksjonen om fjerning av de ulovlige ventilasjonsinnretningene i kjelleren samt tilbakelevering av to okkuperte boder ble ikke oppfylt av næringsseksjonen. Styret begjærte derfor tvangsfullbyrdelse ved Oslo byfogdembete. Sameiet fikk medhold i begjæringen og fikk dekket det meste av sine saksomkostninger. Rettsforliket er gjennomført. Næringsseksjonen har skiftet eier. Det vil være naturlig for det nye styret å arbeide for at den nye eieren samarbeider om å få avfallshåndteringen fra næringsseksjonen over i ordnede former.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2021. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 399 156. Av dette utgjør kr. 203 180 ekstraordinære inntekter. Ordinære innkrevde felleskostnader utgjorde kr. 2 195 976, som er 1,99 % mer enn i 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 273 649. Dette var 2,15 % høyere enn i 2020.

### Resultat

Årets resultat på kr 55 272 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 393 691.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større utgifter til drift og vedlikehold i 2022. Dette kan bli endret dersom årsmøtet vedtar oppgradering av felles takterrasse, jfr. innkomne forslag til årsmøtet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er likevel klart at strømprisene vil være høye gjennom 2022 på grunn av energiknapphet i Europa og Norge, noe som er blitt forverret etter Russlands angrepskrig mot Ukraina. Fjernvarme utgjør den dominerende del av energikostnadene for sameiet, og prisen på fjernvarme følger strømprisen. Sameier mottar kompensasjon fra Staten på fjernvarmeutgifter over 70 øre pr. kWh på lik linje med kompensasjonen som Staten gir private for strømudgifter. Utgifter til strøm og fjernvarme var mer enn dobbelt så høye i 2021 som i 2020. Basert på fakturerte beløp for første kvartal og basert på myndighetenes tilsagn om støtte ut året budsjetterer styret med samme beløp som i budsjettet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Mandallsgt. 2-6.

### Lån

Sameiet Mandallsgt. 2-6 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, 178 resterende terminer og flytende rente på 4,25%. Budsjetterte renteutgifter tar hensyn til forventede renteøkninger.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Styret foreslår en økning på seks prosent av fellesutgiftene f.o.m. 1. juli 2022, noe som er nødvendig for å sikre at sameiet har likviditet til løpende vedlikehold og en buffer for uforutsette utgifter.

For øvrig viser styret til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Mandallsgate 2-6

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Mandallsgate 2-6.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A7WKA-PIV8G2-2F00X-IV2G5-6YSIO-M2G6



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-20 18:44:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A7WKA-PIV8G2-2F00X-IV2G5-6YSIO-M2G66

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**SAMEIET MANDALLSGATE 2-6**  
**ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 195 976	2 153 052	2 153 000	2 196 000
Andre inntekter	3	203 180	45 926	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 399 156</b>	<b>2 198 978</b>	<b>2 153 000</b>	<b>2 262 927</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 035	-18 330	-18 330	-14 100
Styrehonorar	5	-135 000	-130 000	-130 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 351	-9 766	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 350	-82 013	-84 500	-88 000
Konsulenthonorar	7	-7 081	-153 321	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-244 365	-346 749	-225 000	-235 000
Forsikringer		-123 959	-120 020	-123 600	-130 000
Festeavgift		-651 914	-647 274	-647 275	-647 275
Kommunale avgifter	9	-218 914	-216 171	-218 000	-227 100
Energi/fyring	10	-496 328	-220 751	-235 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 804	-90 271	-93 000	-96 000
Andre driftskostnader	11	-192 548	-190 955	-199 300	-207 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 273 649</b>	<b>-2 225 620</b>	<b>-2 002 005</b>	<b>-2 152 875</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 507</b>	<b>-26 643</b>	<b>150 995</b>	<b>110 052</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 367	3 965	0	0
Finanskostnader	13	-71 602	-79 970	-71 000	-80 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-70 235</b>	<b>-76 005</b>	<b>-71 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>55 272</b>	<b>-102 648</b>	<b>79 995</b>	<b>30 052</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-102 648		
Reduksjon udekket tap		55 272	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		42 206	631
Forskuddsbetalte kostnader		23 761	22 951
Driftskonto OBOS-banken		231 364	230 468
Sparekonto OBOS-banken III		250 375	331 537
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 431 390	-1 486 662
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 431 390</b>	<b>-1 486 662</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 825 081	1 913 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 825 081</b>	<b>1 913 153</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 123	35 634
Leverandørgjeld		5 808	87 874
Påløpte renter		400	392
Annen kortsiktig gjeld	16	124 685	35 195
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>154 015</b>	<b>159 095</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>547 706</b>	<b>585 587</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. juni 2022  
Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6

Per Forsberg/s/

Tor Ivar Hansen/s/

Nani Blix/s/

Bjørn Reitzer Johannessen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 657 248
Seksjonert lokale	503 040
Garasje	27 888
Parkering	7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 195 976</b>

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

Ref. saksomkostninger 2020 fra Viken Handelseiendom AS	62 344
Ref. juridisk bistand (forsikringsdekn.) - Advokatfirma Forsberg	55 569
Avregning avdelingsregnskap - Storaker Eiendom AS	84 430
Strøm el-bil	802
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>203 180</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 035
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 035</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 2020/2021, og er på kr 135 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 081</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 135
Drift/vedlikehold VVS	-29 998
Drift/vedlikehold elektro	-6 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 159
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 719
Kostnader dugnader	-224
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-244 365</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-114 696
Renovasjonsavgift	-104 219
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-218 914</b>

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

Elektrisk energi	-69 977
Fjernvarme	-426 351
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-496 328</b>

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

Container	-4 575
Lyspærer og sikringer	-875
Vaktmestertjenester	-119 011
Renhold ved firmaer	-62 808
Andre fremmede tjenester	-1 290
Andre kontorkostnader	-587
Porto	-459
Bank- og kortgebyr	-2 942
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 548</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	925
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 367</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 578
Renter på leverandørgjeld	-24
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-71 602</b>

**NOTE: 14****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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2012

-2 411 414

Nedbetalt tidligere

498 261

Nedbetalt i år

88 072

-1 825 081

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 825 081**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-93 592

Annen kortsiktig gjeld - AS Viken Handelseiendom

-31 093

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-124 685**



## INNKOMNE FORSLAG

### 1. Forslag fra Mads Kildal:

Sameiet har vært involvert i flere tvister og rettsaker de siste årene. Det er behov for en redegjørelse fra styret om hva disse tvistene har omhandlet, hvorvidt alle tvister er avsluttet og hva resultatet ble, og om det fortsatt er pågående tvister. Dersom sameiet er involvert i pågående tvister bes styret redegjøre om status i disse, plan for videre saksgang, og hvilke konsekvenser eventuelle utfall av tvistene kan få for sameiet og seksjonseiere.

Dersom det ikke er behov for en beslutning av årsmøte til forhold i denne saken, er mitt forslag til vedtak at årsmøte tar styrets redegjørelse til etterretning.

### 2. Forslag fra Øystein Hidle:

Flere beboere i sameiet har opplevd vanninntrengning i sine leiligheter.

Jeg har tatt opp dette med sittende styre i sameiet. Og det ser til at dette er på grunn av konstruksjonsmessig feil ved bygget.

Det komme inn vann mellom vegg og terrasseplate. Herfra renner / trenger det inn vann som da går i vegg og ned i leilighetene under.

Følgeskader av denne konstruksjonsfeilen blir da at det blir vannskader i leilighetene.

#### Forslag til vedtak:

- Omfanget av denne konstruksjonsfeil og tilhørende følgeskader må klarlegges og utbedres.  
Dette må prioriteres da slike vannskader vil utvikle seg over tid og føre til store skjulte skader i vegger i form av våt isolasjon og råteskader
- Styret gis nødvendig fullmakt til å få dette gjennomført snarest. Og avtaler befaringer og utbedringstidspunkt med beboerne.

### 3. Forslag fra Tutu Jacobsen Kirya:

Også denne sesongen har takterrassen allerede vært svært mye brukt av beboerne.

Dekket på taket er imidlertid svært slitt og trenger å byttes ut. Det samme gjelder

pergolaen, som ble satt opp for 4 år siden. Det er ikke mulig å reparere noe av dette.

Vi har fått innvilget inntil kr. 175.000,- fra Oslo kommune (bomiljøtilskudd). Dette blir

bevilget, såfremt sameiet bevilger en egenandel på det samme beløpet. Det vil si at

kommunen bevilger inntil 50% av kostnadene.

#### Forslag til vedtak:

1. Det bevilges opp til kr.175.000,- til oppjustering av takterrassen.
2. Det prioriteres å bytte ut gulvdekket med vedlikeholdsfrie materialer og å sette opp ny pergola, overbygg til grillen og en liten kjøkkenbenk etc.
3. Styret oppnevner en gruppe blant beboerne, som får ansvaret for å planlegge og gjennomføre dette arbeidet. Det er påkrevd at beboerne også stiller opp på noe dugnadsarbeid. Arbeidet bør starte opp umiddelbart og gjøres i nært samarbeid med styret.



5942 Mandallsgt. 2-6 Sameie

## 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)