



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 065 645 | 1 836 119 |
| Sum inntekter | | 2 065 645 | 1 836 119 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 588 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | | 2 699 551 | 1 148 961 |
| Sum kostnader | | 2 777 139 | 1 211 716 |
| Driftsresultat | | -711 494 | 624 403 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 299 | 34 363 |
| Sum finansinntekter | | 32 299 | 34 363 |
| Annen finanskostnad | | 135 579 | 160 945 |
| Sum finanskostnader | | 135 579 | 160 945 |
| Netto finans | | -103 280 | -126 582 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -814 774 | 497 821 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -814 774 | 497 821 |
| Årsresultat | | -814 774 | 497 821 |
| Totalresultat | | -814 774 | 497 821 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -814 774 | 497 821 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -814 774 | 497 821 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 71 715 | |
| Andre fordringer | | 303 560 | 86 986 |
| Sum fordringer | | 375 275 | 86 986 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 869 660 | 1 013 601 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 869 660 | 1 013 601 |
| Sum omløpsmidler | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| SUM EIENDELER | | 2 244 935 | 1 100 587 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 355 188 | 2 534 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 355 188 | -2 534 590 |
| Sum egenkapital | | -3 355 188 | -2 534 590 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 64 501 | 61 272 |
| Leverandørgjeld | | 610 577 | 42 861 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 85 920 | 44 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 760 998 | 148 182 |
| Sum gjeld | | 5 600 123 | 3 635 177 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 244 935 | 1 100 587 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 335980

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 065 645 | 1 836 119 |
| Sum inntekter | | 2 065 645 | 1 836 119 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 588 | 62 755 |
| Annen driftskostnad | | 2 699 551 | 1 148 961 |
| Sum kostnader | | 2 777 139 | 1 211 716 |
| Driftsresultat | | -711 494 | 624 403 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 32 299 | 34 363 |
| Sum finansinntekter | | 32 299 | 34 363 |
| Annen finanskostnad | | 135 579 | 160 945 |
| Sum finanskostnader | | 135 579 | 160 945 |
| Netto finans | | -103 280 | -126 582 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -814 774 | 497 821 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -814 774 | 497 821 |
| Årsresultat | | -814 774 | 497 821 |
| Totalresultat | | -814 774 | 497 821 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -814 774 | 497 821 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -814 774 | 497 821 |



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 71 715 | |
| Andre fordringer | | 303 560 | 86 986 |
| Sum fordringer | | 375 275 | 86 986 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 869 660 | 1 013 601 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 869 660 | 1 013 601 |
| Sum omløpsmidler | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| SUM EIENDELER | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 3 355 188 | 2 534 590 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 355 188 | -2 534 590 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -3 355 188 | -2 534 590 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Sum langsiktig gjeld | 4 839 126 | 3 486 995 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 64 501 | 61 272 |
| Leverandørgjeld | 610 577 | 42 861 |
| Annen kortsiktig gjeld | 85 920 | 44 049 |
| Sum kortsiktig gjeld | 760 998 | 148 182 |
| Sum gjeld | 5 600 123 | 3 635 177 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 244 935 | 1 100 587 |



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Rådhusgata 21 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Selskapsnummer: 5411





Velkommen til årsmøte i Rådhusgata 21 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5411>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rådhusgata 21 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Stian Svendsen

Forslag til vedtak

Stian Svendsen er valgt

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat, kr -814 774,-, dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5411 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

Sak 6

Husordensregler

Forslag fremmet av:

Irina Khotko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har det vært flere tilfeller av høy musikk og festing etter foreslåtte tid i husordensreglene. Dette gjelder både ukedager og helger. Det er ikke alle som takler høy musikk eller lyder frem til kl. 23.00. Det har også vært offisielle og uoffisielle klager på det. For å gjøre det mer behagelig for alle naboene jeg vil foreslå endring i husordensregler. Husordensreglene er utdatert på følgende punkt "Ro og orden".

Styrets innstilling

Styret foreslår å beholde eksisterende ro og ordensregler da normal nattero i Oslo er mellom 23-06, og dette og er normalen for sameier og borettslag.



Bruk av takterrassen skal uansett ikke være til unødig sjenanse for beboere og nabovarsel skal utstedes i forkant av større samlinger.

Forslag til vedtak 1

Forslaget innebærer reduisering av tiden for vanlig ro mellom klokken 21:00 - 08:00 (alle dager).

Banking, bruk av elektrisk verktøy og høy musikk som kan høres utenfor leilighetsområde (dvs. fellesområde eller vindu) er ikke tillatt mellom klokken 20:00 - 08:00 (20:00 - 10:00 helger og helligdager).

Forslag til vedtak 2

Beholde eksisterende ro og ordensregler med "Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager)."

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Paul Lid



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Rådhusgata 21 Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Rådhusgata 21

Gårds- og bruksnummer:
207 228

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

Rådhusgata 21 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Administrasjon

- Styret har hatt 5 styremøter ila. 2021/22
- Økonomi og budsjett
- Økt felleskostnader for å dekke finansiering av heis og nye tjenester
- Oppfølging av næringslokaler og deres andel kostnader
- Oppfølging av nye eiere og leietakere
- Informert om overgang fra samtykke til reservasjon for elektronisk kommunikasjon
- Bytte av kode til inngangsdør ifm. overgang til OBOS Nøkkel
- Introdusert tilgang til budleveranser via OBOS Nøkkel
- Håndtering av naboklager og diverse henvendelser på Vibbo
- Oppfølging av eiere som ikke er på Vibbo

**Drift og vedlikehold**

- Gjennomført nødvendig HMS-arbeid
- Vedlikehold av gammel heis
- Utbytting av heis og oppfølging av leverandør gjennom prosjektet og i etterkant ifm. mangler og feilleveranser
- Innkjøp av nye takterrassemøbler (takkt til Christian!)
- Utbytting av defekte gulvbord på takterrassen (takkt til Steinar!)
- Vedlikehold av dørlåser
- Gjennomført hovedvask 2 ganger i året som ny renholdsrutine
- Vask av inngangsparti og fjerning av tagging på fasade
- Fikset defekt lås postkasser

Fellestjenester

- Håndtering av søppelrom og informasjon ut om sortering av avfall iht ordensregler
- Håndtering av hensatt avfall i fellesarealer
- Oppfølging av vaktmester og hans oppgaver

Oppgaver som er påbegynt med ikke ferdigstilt

- Inngå rammeavtale med elektriker for årlig preventivt vedlikehold
- Ny avtale om låsetjenester, skilting, postkasser og callinganlegg
- Bestille og montere diverse skilt i fellesarealer
- Sanering av skjeggkre
- Årlig gjennomgang av rørsystem ifm rammeavtale rørlegger
- Bytte av defekte nødlis og røykvarslere med høy sensorverdi
- Inngåelse av serviceavtale for ventilasjonssystemet til næringslokaler
- Utvidelse av kameraovervåking til inngangsdører takterrasse og sykkelrom

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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 2 057 161.

Dette er kr 289 393,- høyere enn budsjettet og skyldes avregning av næringslokalene 2020.

Andre inntekter, kr 8 484,-, består i nettinnbetalinger og gebyr utleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 777 139,-.

Dette er kr 1 472 139,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til utskifting av heis og tilhørende konsulentkostnader. Men energi/fyring har vært ca. kr 113 000,- over budsjett og kostnader bredbånd har vært over budsjett.



Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 814 774 og er dekket ved låneopptak. 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 1 483 937,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 127 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent de samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rådhusgata 21 Sameie.

Lån

Rådhusgata 21 Sameie har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rådhusgata 21 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rådhusgata 21 Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7TNEE-J7EH6-8HBNS-QA16Z-PPJD1-EZANMM



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 057 161 | 1 835 119 | 1 768 000 | 1 933 000 |
| Andre inntekter | 3 | 8 484 | 1 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 065 645 | 1 836 119 | 1 768 000 | 1 933 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 588 | -7 755 | -8 000 | -9 500 |
| Styrehonorar | 5 | -68 000 | -55 000 | -55 000 | -68 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 579 | -6 495 | -9 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 688 | -87 203 | -88 500 | -92 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -182 841 | -3 298 | -4 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 265 936 | -134 687 | -141 000 | -127 000 |
| Forsikringer | | -259 310 | -266 150 | -284 000 | -300 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -209 275 | -254 050 | -259 000 | -256 500 |
| Energi/fyring | 10 | -362 713 | -182 829 | -250 000 | -342 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -92 137 | -18 706 | -20 000 | -91 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -227 072 | -195 543 | -187 000 | -170 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 777 139 | -1 211 716 | -1 305 500 | -1 470 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -711 494 | 624 403 | 462 500 | 463 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 32 299 | 34 363 | 25 000 | 31 000 |
| Finanskostnader | 13 | -135 579 | -160 945 | -137 000 | -123 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -103 280 | -126 582 | -112 000 | -92 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -814 774 | 497 821 | 350 500 | 371 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 497 821 | | |
| Udekket tap | | -814 774 | 0 | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 248 | 8 715 |
| Kundefordringer | | 71 715 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 10 919 | 10 919 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 289 393 | 67 351 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 337 668 | 482 760 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 531 992 | 530 841 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| SUM EIENDELER | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15, 16 | -3 355 188 | -2 534 590 |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 355 188 | -2 534 590 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 4 839 126 | 3 486 995 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 4 839 126 | 3 486 995 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 17 557 | 14 297 |
| Leverandørgjeld | | 610 577 | 42 861 |
| Påløpte renter | | 16 473 | 16 459 |
| Påløpte avdrag | | 48 028 | 44 813 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 68 363 | 29 752 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 760 998 | 148 182 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 244 935 | 1 100 587 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __. __. 2022
Styret i Rådhusgata 21 Sameie

Stian Svendsen /s/

Per-christian W Fett /s/

Hans Jørgen Hamre /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 | 1 353 840 |
| Avregning næring | 289 393 |
| Oppvarming | 263 748 |
| Forretningslokale | 150 180 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 057 161 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger | 3 984 |
| Gebyr utleie | 4 500 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 8 484 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 588 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 588 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 68 000,-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 579,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 404 |
| Heiskonsulenten AS | -178 438 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -182 841 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Schindler AS | -1 138 500 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 138 500 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -9 511 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 550 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -18 485 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -55 490 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -38 400 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 265 936 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -124 769 |
| Renovasjonsavgift | -84 505 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -209 275 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -68 645 |
| Fjernvarme | -294 068 |
| SUM ENERGI / FYRING | -362 713 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -45 308 |
| Lyspærer og sikringer | -1 706 |
| Vaktmestertjenester | -66 945 |
| Renhold ved firmaer | -81 563 |
| Andre fremmede tjenester | -15 741 |
| Trykksaker | -990 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -7 000 |
| Andre kontorkostnader | -3 895 |
| Porto | -866 |
| Bank- og kortgebyr | -3 057 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -227 072 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 151 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -61 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 31 209 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 32 299 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -110 625 |
| Renter og gebyr på lån i DNB | -24 954 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -135 579 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Næringslokale | 289 393 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 289 393 |

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 16****UDEKKET TAP**

| | |
|--|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -3 349 364 |
| Reduksjon av EK ifbm. endring i avregning 2020 til næringsseksjonene | -5 824 |
| SUM UDEKKET TAP | -3 355 188 |

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -3 531 808 |
| Nedbetalt tidligere | 44 813 |
| Nedbetalt i år | 309 460 |
| | -3 177 535 |

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 700 000 |
| Nedbetalt i år | 38 409 |
| | -1 661 591 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -4 839 126 |

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Påløpte kostnader | -68 363 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -68 363 |



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets e-post adresse er radhusgt21@styrommet.no.

Se Rådhusgata 21 Sameies beboerportal på <https://vibbo.no/radhusgata-21> for ytterligere informasjon. All kommunikasjon fra styret vil fremover skje via Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

COOR Eiendomsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser til disposisjon. Vanlige bestemmelser for gateparkering gjelder.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles gjennom styreleder, men sendes og faktureres direkte fra låsesmed. Skilt til ringeklokke, postkasse og dør kjøpes hos Stempelleverandøren AS i Nedre Slottsgate 4 for totalt kr 400,-. Si at du ønsker skiltpakke til Rådhusgata 21. Oppgi leil.nr. for dørskilt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77327166. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rådhusgata 21 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Stian Svendsen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Husordensregler

Hvilket forslag stemmer du for?

- Forslaget innebærer reduisering av tiden for vanlig ro mellom klokken 21:00 - 08:00 (alle dager).
Banking, bruk av elektrisk verktøy og høy musikk som kan høres utenfor leilighetsområde (dvs. fellesområde eller vindu) er ikke tillatt mellom klokken 20:00 - 08:00 (20:00 - 10:00 helger og helligdager).
- Beholde eksisterende ro og ordensregler med "Vanlig ro mellom klokken 23:00 - 08:00 (alle dager)."

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 skal velges)

- Paul Lid

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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