



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5  
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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

### 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, 13.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 504 051	2 794 658
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>1 504 051</b>	<b>2 794 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 204 803	7 704 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 261 853</b>	<b>7 759 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 198</b>	<b>-4 965 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	710
Annen finansinntekt		14 892	15 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 542</b>	<b>16 326</b>
Annen rentekostnad		137 748	89 273
Annen finanskostnad		900	5 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 648</b>	<b>94 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 106</b>	<b>-78 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		120 092	-5 043 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</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>			
Kundefordringer		4 928	38 226
Andre fordringer		123 893	185 312
Sum fordringer		128 821	223 538
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 145	1 116 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 145	1 116 516
Sum omløpsmidler		325 966	1 340 053
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 934 234	-4 054 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 934 234</b>	<b>-4 054 326</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 934 234</b>	<b>-4 054 326</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 030 300	4 309 853
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 030 300</b>	<b>4 309 853</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 351	661 523
Annen kortsiktig gjeld		22 549	423 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 900</b>	<b>1 084 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 260 200</b>	<b>5 394 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625228

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 453 707  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 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: Geir Nygård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

**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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 504 051	2 794 658
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 504 051</b>	<b>2 794 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		1 204 803	7 704 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 261 853</b>	<b>7 759 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 198</b>	<b>-4 965 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	710
Annen finansinntekt		14 892	15 616
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 542</b>	<b>16 326</b>
Annen rentekostnad		137 748	89 273
Annen finanskostnad		900	5 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>138 648</b>	<b>94 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 106</b>	<b>-78 397</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		120 092	-5 043 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 092</b>	<b>-5 043 633</b>



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

## 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 4 928 38 226  
Andre fordringer 123 893 185 312  
Sum fordringer 128 821 223 538

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 197 145 1 116 516  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 197 145 1 116 516

Sum omløpsmidler 325 966 1 340 053

SUM EIENDELER 325 966 1 340 053

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital -3 934 234 -4 054 326  
Sum opptjent egenkapital -3 934 234 -4 054 326



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 934 234</b>	<b>-4 054 326</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 030 300	4 309 853
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 030 300</b>	<b>4 309 853</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	207 351	661 523
Annen kortsiktig gjeld	22 549	423 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>229 900</b>	<b>1 084 526</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 260 200</b>	<b>5 394 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>



Organisasjonsnr: 980 453 707  
SAMEIET NORMANNSGATA 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 28. april 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Trygve Larsen Morset	2021 (1 år)
Styremedlem:	Patji Alnæs-Katjavivi	2021 (1 år)
Styremedlem:	Katrine Carlie	2021 (1 år)
Styremedlem:	Tora Drægni	2021 (1 år)
Varamedlem:	Eivind Lorentsen	2021(1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 20 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 23 Bruksnr. 337 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 980 453 707.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.  
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.  
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ett lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.76746.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telenor. Spørsmål rettes på telefon 915 09 000.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 83375754.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Denne styreperioden har dreid seg mye om å ruste sameiet for tiden som kommer. Siste rest av fasadeprosjektet ble ferdigstilt sist sommer, med reparering av den falleferdige balkongen på bakgårdsbygget. Etterkontroll av fasaden viste noen feil og mangler, som Thorendahl har forpliktet seg til å utbedre i sommer. Dette er små ting, som ikke krever stillaser eller forstyrrende arbeid.

Ved fasadeprosjektets slutt i fjor høst stod vi igjen med svært lite på konto. Planen var å bruke året på å spare penger, og ta en fot i bakken på framtidige prioriteringer. Slik ble det ikke. Salg av det tomme næringslokalet i første etasje avslørte store vedlikeholdsetterslep på denne seksjonen. Etter en lengere runde med juridisk avdeling i huseierforbundet, ble det klart for styret at ny seksjonseier hadde rett i at styret stod ansvarlig for skifte av dører og vinduer som

*Dokumentet er elektronisk signert*



ikke fungerte. Vinduer var av ukjent alder, men ble ikke byttet når de øvrige vinduene i gården ble byttet i 1983, og var i vesentlig dårligere stand enn alle andre vinduer i gården. Dørene fungerte ikke som dører, og måtte byttes. På grunn av gårdens vernestatus, måtte dører spesialbestilles. Styret nedla mye arbeid i å finne den billigste løsningen som samtidig var forsvarlig, men totalkostnaden endte likevel på i overkant av 150 000 kroner.

Som nevnt i fjorårets årsberetning står det vedlikeholdsprosjekter i «kø». Først i rekka er sikring av fabrikkpipa og drenering i bakken langs bakgårdsbygget. Samtidig er vinduene av eldre dato, og det nærmer seg byttetid.

For å kunne møte kommende vedlikeholdsbehov, og å ha en forsvarlig buffer på konto, så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 5% ved nyttår, og vil sannsynligvis øke dem med litt mer enn inflasjon også de kommende årene. Dette er ikke noe styret tar lett på. Inflasjon og renteøkning har en påvirkning på alle i gården, i tillegg til sameiets kostnader.

De gode nyhetene er at styret nå er ferdig med reforhandling av alle sameiets avtaler, noe vi har spart betydelige summer på. Sist i rekken er forretningsfører og forsikring. Sameiet går over til Obos fra Sebra forvaltning i sommer.

Styret har også fått utarbeidet en vedlikeholdsplan med tilstandsvurdering av gården. Tak, vann og avløp, det elektriske anlegget, samt fasade, er alle i god stand. Noen grep er anbefalt gjort for å redusere framtidige vedlikeholdskostnader samt øke sikkerheten for alle beboere, men ingen store uforutsette utgifter ble avdekket. Vinduer ble anbefalt byttet ved starten av neste vedlikeholdsperiode (om fem år). Styret ønsker derfor å gjøre det nødvendige fram mot dette, samtidig som man opparbeider seg kapital til å få gjennomført bytte av vinduer når den tid kommer, uten å måtte ta opp ytterligere gjeld. I kommende periode ønsker styret å få drenert i bakken ved bakgårdsbygget, samt sikret fabrikkpipen, på billigst forsvarlige måte, og utover dette bruke minst mulig penger.

Ett unntak er dugnadene, hvor relativt små utlegg får store konsekvenser for oss beboere. Takket være god innsats fra alle blir noen poser bark, en pussemaskin og litt maling, fort til en triveligere gård med benker og gjerder som tåler å stå enda noen tiår. Styret har derfor vurdert det slik at kostnader forbundet med dugnadene er vel brukte penger, og vi vil fortsette med ambisiøse dugnader også i kommende styreperiode.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 1 504 051.

Dette er kr 73 850 mer enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig økning i felleskostnader som ikke var budsjettert.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 261 853.

Dette er kr 203 903 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes økte vedlikeholdskostnader ved skifte av dører og vinduer i næringsseksjonen.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 120 092 før avdrag på lånet.. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2022**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på 5 % økning i felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 246 390 før avdrag lån.. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

### **Forsikring:**

Budsjettet er satt opp etter mottatt faktura for 2022.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2022.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2022.

Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2022.

Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2022.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 02.06.2022

Styret i  
Sameiet Normannsgata 5

Trygve Larsen Morset  
Styreleder

Patji Alnæs-Katjavivi  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



Katrine Carlie  
Styremedlem

Tora Drægni  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Normannsgata 5**

**2021**

---

Sameiet Normannsgata 5 Org.nr. 980453707

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Normannsgata 5

### Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		943 858	850 200	772 908
Andre inntekter		371 853	382 201	1 833 410
Kabel-TV, bredbånd		103 224	109 300	103 224
Strøm		85 116	88 500	85 116
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 504 051</b>	<b>1 430 201</b>	<b>2 794 658</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	57 050	57 050	55 050
Driftskostnader	4	543 791	541 300	520 471
Vedlikeholdskostnader	5	363 269	209 100	6 899 907
Honorarer	6	105 941	66 000	106 400
Forsikringer	7	164 243	150 000	146 775
Andre kostnader	8	27 559	34 500	31 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 261 853</b>	<b>1 057 950</b>	<b>7 759 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 198</b>	<b>372 251</b>	<b>-4 965 236</b>
Finansinntekter	9	16 542	1 000	16 326
Finanskostnader	10	138 648	179 900	94 723
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-122 106</b>	<b>-178 900</b>	<b>-78 397</b>
<b>Resultat</b>		<b>120 092</b>	<b>193 351</b>	<b>-5 043 633</b>
Avdrag		279 553	236 700	1 690 147
Resultat etter avdrag		-159 461	-43 349	-6 733 780

Dokumentet er elektronisk signert



**Sameiet Normannsgata 5**

**Balanse**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		4 928	38 226
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		123 893	185 312
Bank	11	197 145	1 116 516
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-3 934 234	-4 054 326
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-3 934 234</b>	<b>-4 054 326</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
	13		
Lån		4 030 300	4 309 853
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 030 300</b>	<b>4 309 853</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		207 351	661 523
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 920	16 282
Påløpte renter		6 664	6 736
Annen kortsiktig gjeld		-35	399 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 900</b>	<b>1 084 526</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>325 966</b>	<b>1 340 053</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		325 966	1 340 053
Kortsiktig gjeld		229 900	1 084 526
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>96 066</b>	<b>255 527</b>

Oslo, 02.06.2022  
Styret for Sameiet Normannsgata 5

Trygve Larsen Morset  
Styreleder

Patji Alnæs-Katjavvi  
Styremedlem

Katrine Carlie  
Styremedlem

Tora Drægni  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Driftsinntekter

Felleskostnader	943 858
Andre inntekter	371 853
Kabel TV og bredbånd	103 224
Strøm	85 116
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 504 051</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>

### Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	14 185
Offentlige avgifter	243 715
Renhold	38 500
Skadedyrkontroll	17 215
Snøbrøyting	6 924
Strøm/nettleie	89 336
Tv, bredbånd	114 577
Vaktmestertjeneste	19 338
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>543 791</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Fasadeprosjekt	263 449
Porttelefonanlegg	3 125
Vedlikehold bygninger	69 894
Vedlikehold uteanlegg	3 575
Vedlikehold ventilasjon	10 494
Vedlikehold VVS	12 734
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>363 269</b>

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	5 263
Forretningsførsel	53 490
Juridisk honorar	42 750
Revisjonshonorar	4 438
<b>Sum honorarer</b>	<b>105 941</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringskadeoppgjør	16 000
Forsikringspremie	148 240
Øreavrundning	3
<b>Sum forsikring</b>	<b>164 243</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Bankgebyr	8 073
Datakostnader	7 616
Diverse kostnader	4 850
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	4 531
Årsmøte	1 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>27 559</b>

**Note 9 Finansiinntekter**

Annen finansiinntekt (utbytte Gjensidige)	14 892
Annen renteinntekt	1 650
<b>Sum finansiinntekter</b>	<b>16 542</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Finanskostnader**

Omkostninger lån	900
Rentekostnader lån	137 748
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>138 648</b>

**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto HB 8397.11.02422	197 145
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>197 145</b>

**Note 12 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	-4 054 326	120 092	-3 934 234
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 054 326</b>	<b>120 092</b>	<b>-3 934 234</b>

**Note 13 Langsiktig gjeld**

Lån 8397.71.76746 i Handelsbanken  
Annuitetslån med løpetid på 16 år og 3 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.21:	4 030 299
Effektiv rente pr. 31.12.21:	3,39 %
Avdrag i 2021:	279 553

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 2 811 995

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Normannsgata 5

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	892 710	943 858	850 200	772 908
Andre inntekter	383 707	371 853	382 201	1 833 410
Kabel-TV, bredbånd	122 500	103 224	109 300	103 224
Strøm	91 509	85 116	88 500	85 116
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 490 426</b>	<b>1 504 051</b>	<b>1 430 201</b>	<b>2 794 658</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	55 050
Driftskostnader	549 000	543 791	541 300	520 471
Vedlikeholdskostnader	205 400	363 269	209 100	6 899 907
Honorarer	66 000	105 941	66 000	106 400
Forsikringer	201 000	164 243	150 000	146 775
Andre kostnader	35 500	27 559	34 500	31 291
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 113 950</b>	<b>1 261 853</b>	<b>1 057 950</b>	<b>7 759 894</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>376 476</b>	<b>242 198</b>	<b>372 251</b>	<b>-4 965 236</b>
Finansinntekter	1 000	16 542	1 000	16 326
Finanskostnader	131 086	138 648	179 900	94 723
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-130 086</b>	<b>-122 106</b>	<b>-178 900</b>	<b>-78 397</b>
<b>Resultat</b>	<b>246 390</b>	<b>120 092</b>	<b>193 351</b>	<b>-5 043 633</b>
Avdrag	186 698	279 553	157 800	1 690 147
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>59 692</b>	<b>-159 461</b>	<b>35 551</b>	<b>-6 733 780</b>

Dokumentet er elektronisk signert



*Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap og bokføring*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

*Dokumentet er elektronisk signert*



*Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
  
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

02.06.2022  
Sameiet Normannsgata 5

-----  
styreleder

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsberetning ti...


Name  
**Alnæs-Katjavivi, Patji H** Date  
**2022-06-03**

Identification

 **Alnæs-Katjavivi, Patji H**

Name  
**Carlie, Katrine Bjørnstad** Date  
**2022-06-03**

Identification

 **Carlie, Katrine Bjørnstad**


Name  
**Drægni, Tora Tokvam** Date  
**2022-06-03**

Identification

 **Drægni, Tora Tokvam**

Name  
**Morset, Trygve Larsen** Date  
**2022-06-03**

Identification

 **Morset, Trygve Larsen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Normannsgata 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Normannsgata 5s årsregnskap som viser et overskudd på kr 120 092. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 7. juni 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

07.06.2022 22.58.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.