



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 443 208	3 149 567
Sum inntekter		6 443 208	3 149 567
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		14 379 053	2 693 168
Sum kostnader		14 515 973	2 830 088
Driftsresultat		-8 072 765	319 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 148	25 829
Sum finansinntekter		31 148	25 829
Annen finanskostnad		330 603	161 639
Sum finanskostnader		330 603	161 639
Netto finans		-299 455	-135 810
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 372 220	183 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 372 220	183 669
Årsresultat		-8 372 220	183 669
Totalresultat		-8 372 220	183 669
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 372 220	183 669
Sum overføringer og disponeringer		-8 372 220	183 669



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 535	10 000
Andre fordringer		227 891	208 395
Sum fordringer		233 426	218 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 688	790 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 688	790 632
Sum omløpsmidler		2 412 114	1 009 028
SUM EIENDELER		2 412 114	1 009 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 295 032	3 922 812
Sum opptjent egenkapital		-12 295 032	-3 922 812
Sum egenkapital		-12 295 032	-3 922 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 105 641	4 813 776
Sum annen langsiktig gjeld		13 105 641	4 813 776
Sum langsiktig gjeld		13 105 641	4 813 776
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 734	909
Leverandørgjeld		1 555 918	73 156
Annen kortsiktig gjeld		41 853	43 998
Sum kortsiktig gjeld		1 601 505	118 063
Sum gjeld		14 707 146	4 931 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 412 114	1 009 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431612

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 443 208	3 149 567
Sum inntekter		6 443 208	3 149 567
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		14 379 053	2 693 168
Sum kostnader		14 515 973	2 830 088
Driftsresultat		-8 072 765	319 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 148	25 829
Sum finansinntekter		31 148	25 829
Annen finanskostnad		330 603	161 639
Sum finanskostnader		330 603	161 639
Netto finans		-299 455	-135 810
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 372 220	183 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 372 220	183 669
Årsresultat		-8 372 220	183 669
Totalresultat		-8 372 220	183 669
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 372 220	183 669
Sum overføringer og disponeringer		-8 372 220	183 669



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 535	10 000
Andre fordringer		227 891	208 395
Sum fordringer		233 426	218 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 688	790 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 178 688	790 632
Sum omløpsmidler		2 412 114	1 009 028
SUM EIENDELER		2 412 114	1 009 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 295 032	3 922 812
Sum opptjent egenkapital		-12 295 032	-3 922 812



Sum egenkapital	-12 295 032	-3 922 812
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 105 641	4 813 776
Sum annen langsiktig gjeld	13 105 641	4 813 776
Sum langsiktig gjeld	13 105 641	4 813 776
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 734	909
Leverandørgjeld	1 555 918	73 156
Annen kortsiktig gjeld	41 853	43 998
Sum kortsiktig gjeld	1 601 505	118 063
Sum gjeld	14 707 146	4 931 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 412 114	1 009 028



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5352 Fjellgata/Gøteborggata SE





Til seksjonseierne i Fjellgata/Gøteborggata SE

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mai 2023 kl. 18:00 i Helgesens Gate 64, Grünerløkka flerbrukshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjellgata/Gøteborggata SE det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE
avholdes onsdag 22. mai 2023 kl. 18:00 i Helgesens Gate 64, Grünerløkka
flerbrukshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Fjellgata/Gøteborggata SE

Ragnhild Lerø José Antonio Dos Santos Anne Line Engh Roar Høstaker Skjalg Sæther

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Lerø	Gøteborggt 33 S
Styremedlem	José Antonio Dos Santos	Gøteborggata 35 B
Styremedlem	Anne Line Engh	Gøteborggt 33 J
Styremedlem	Roar Høstaker	Fjellgt 28 P
Styremedlem	Skjalg Sæther	Fjellgata 28 D
Varamedlem	Hege Langlo	Gøteborggt 33 A
Varamedlem	Jørund Østland Midttun	Fjellgt 28 M

Valgkomiteen

Ingvild Hildegunn Straume	Fjellgata 28 J
Kari Marie Trædal Thorsen	Gøteborggt 33 F

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Fjellgata/Gøteborggata SE

Sameiet består av 58 seksjoner.

Fjellgata/Gøteborggata SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981494997, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 157

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

Fjellgata/Gøteborggata SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter i løpet av året (fra årsmøte til årsmøte)

Utbedring av vannlekkasje fra bakgården og ned i garasjen

Styret har arbeidet over lengre tid med utredning av fuktproblemer i garasjen, og som kjent startet vi opp renovasjonsprosjektet 23 mai 2022 med Braathen Landskapsentreprenør AS som leverandør med prosjektledelse fra OBOS prosjekt.

Den opprinnelige sluttdatoen for prosjektet var 09.11.22, men det dukket opp flere utfordringer og problemstillinger som man ikke visste om ved oppstart som gjorde at vi måtte forlenge prosjektperioden. Dette gjaldt i hovedsak utfordringer knyttet til skrenten (se eget punkt i beretningen), samt utfordringer knyttet til dreneringen utenfor Gøteborggata 35 og mellom Gøteborggata 35 og 28.

Styret vil takke alle beboere som har vist stor tålmodighet og velvillighet gjennom prosjektperioden.

Styret vedtok en totalramme for låneopptak på 14,5 millioner hvor det var avklart at Gøteborggata borettslag skal dekke deler av denne kostnaden etter gitt fordelingsnøkkel. 14,5 millioner var et øvre estimat for prosjektet. Foreløpig ligger det an til at de totale kostnadene for prosjektet for 2022 og 2023 vil bli på 13-13,5 millioner kroner. Styret vil sende ut informasjon om de totale kostnadene for prosjektet og sameiets andel etter prosjektavslutningen.

IN-ordning

På årsmøtet i 2022 vedtok sameiet et ønske om å etablere en IN-ordning som muliggjør individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fordi fuktsikringsprosjektet ble noe utsatt har vi ikke ferdigstilt låneopptaket for dette prosjektet. Vi har derfor avventet forberedelser til etablering av IN-ordning til vi har oversikt over sameiets totale lån.

Mål og rutiner for HMS

Styret har i 2022 opprettet en HMS-system for sameiet. Målsetningen for HMS-arbeidet har styret satt til:

- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av vår aktivitet
- Styret skal bevisstgjøre den enkelte sameier på eget ansvar for HMS gjennom å gi informasjon og tilrettelegge for internkontroll.
- Styret skal jobbe for høy trivsel for beboerne i sameiet

Det er videre satt opp en plan for rutiner og aktiviteter knyttet til HMS. De fleste aktivitetene har allerede blitt gjennomført på fast basis, men er nå dokumentert i planen.

Samarbeid mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og borettslaget Gøteborggata

Som beskrevet i fjorårets årsmelding ble det våren 2022 etablert en ny samarbeidsavtale mellom sameiet og borettslaget Gøteborggata (Gøteborggata 31).

Det siste året har vi jobbet med å etablere mer kontakt og samarbeid mellom styrene i borettslaget og sameiet. Vi har gjennomført tre felles samarbeidsmøter mellom styrene og planlegger fremover å ha kvartalsvise møter for å koordinere og planlegge våre felles prosjekter og driftsoppgaver.

Videoovervåkning i garasjen

Videoovervåkingsanlegget i garasjen fungerer svært dårlig og det har vært ønskelig å oppgradere dette.

Vi har samtidig kjørt en prosess over de siste årene for å vedtektsfeste et ønske om videoovervåkning da det er et krav om at videoovervåkning skal være forankret i et ønske fra beboerne, og 2/3 flertall har blitt lagt til grunn som grense med anbefaling om vedtektsfesting (<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/>). I og med at borettslaget har bruksrett til garasjen har styret vurdert at dette også må vedtektsfestes hos dem, en oppfatning som deles av Datatilsynet. I fjor gikk ikke vedtektsendringen om videoovervåkning igjennom hos borettslaget da det ble uttrykt usikkerhet om hvorvidt vi fylte de lovmessige krav knyttet til videoovervåkning. Det er før dette årets årsmøte utarbeidet et utkast til personvernerklæring for videoovervåkning. Personvernerklæringen beskriver blant annet hvilket grunnlag sameiet og borettslaget har for videoovervåkingen og hvordan opplysningene blir behandlet (logg, sletting etc). Frem til vedtektsfesting er på plass har vi derfor foreløpig avventet oppgradering, men håper og tror vi vil få dette på plass i løpet av 2023.

Dugnader

På grunn av bakgårdsprosjektet har det ikke blitt avholdt dugnad siste år. Vi leide imidlertid en container på høsten slik at beboere i borettslaget og sameiet kunne få kastet avfall. Vi minner for øvrig om gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken for avhending av avfall i løpet av året.

Julegrantenning

På grunn av bakgårdsprosjektet ble det ikke avholdt julegrantenning, men prosjektet ble såpass ferdig at vi fikk satt opp et juletre med julelys.

Rassikring bak Gøteborggata 33

Styret har over tid hatt kontakt med naboene i Fjellgata 24 og Fjellgata 26 for sikring mot steinras i skråningen bak Gøteborggata 33, da det har vært et økende problem med ras av skiferstein fra fjellskråningen, og flere utbedringer ble gjort i 2021.

Da renovasjonsprosjektet var i gang raste det ned store steiner fra skrenten, og entreprenøren krevde umiddelbare sikkerhetstiltak for å kunne fullføre fuktsikringen. Naboene i Fjellgata ønsket ikke å bidra før ansvarsforholdene var avklart, og sameiet så oss derfor nødt til å gjøre noen umiddelbare grep for å forhindre at arbeidet stoppet helt opp. Det er imidlertid på sikt behov for å gjøre en større sikring av skrenten og sameiet har ment at dette ansvaret, og kostnaden knyttet til sikringen bør ligge hos eierne av skrenten i sameiet Fjellgata 26.

Med bistand fra OBOS prosjekt meldte vi derfor inn denne saken til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten har bedt om en uttalelse fra sameiet i Fjellgata og saken har gått videre til avdeling for byggetilsyn som vil behandle saken videre. Vi håper og tror at dette kan bidra til at vi får en tydelig ansvarsavklaring på skrenten og at sameiet Fjellgata 26 vil utføre nødvendige sikringsarbeider.

Brannvarslingsanlegg

Brannvarslingsanlegget i garasjen har blitt utløst ved flere anledninger siste året, og vi antar at grunnen til dette er fukt som har trengt ned før og under renovasjonsarbeidet. Vi har blitt kjent med at brannvarslingsanlegget er gammelt og utdatert, og vanskelig å få nye deler ved reparasjoner. Dette er derfor en prioritert oppgave for styret våren 2023.

Beboerhenvendelser - varmepumpe

Styret får ulike henvendelser fra beboere i løpet av året. De fleste henvendelsene i 2022/23 har dreid seg om praktiske spørsmål knyttet til renovasjonsarbeidet eller annet arbeid som utføres i sameiet, klage på bråk fra naboer eller henvendelser knyttet til kjøp/salg.

Det har kommet et spørsmål om *varmepumpe (luft-til-luft-anlegg)* som styret har brukt tid på å undersøke med tanke på støy og kondens.

På [varmepumpe.no](https://www.varmepumpe.no) står det at "I dag ligger de mest støysvake varmepumpene på mellom 16 og 22 dB. Støy over 30 dB regnes som så mye støy at naboer med regelverket i ryggen kan klage på støynivået. Om du likevel kjøper en varmepumpe som på sitt mest støyete vil overstige denne verdien, er det viktig at du plasserer den langt unna både ditt eget naboers soveromsvinduer.». Lignende står også på Elkjøp sine sider. De anbefaler under 35 dB - se artikkel. <https://www.elkjop.no/magazine/inneklima/varmepumpe/slik-unngar-du-at-varmepumpen-lager-stoy>

Styret vet av erfaring at lyder bærer veldig godt i byggene våre, og det er stor sannsynlighet for at flere naboer vil få en durelyd på kjøpet. Det er også slik at kondensvannet må håndteres. Verandaene i 35 er bygget slik at overskuddsvann renner ned til dem under gjennom små hull.

Styret meldte derfor til beboer at det ikke var ønskelig med oppsett av varmepumpe.

Vedlikehold bygninger og uteområder

Gårdreform har gjennomført vedlikehold på bygninger og uteområder, bl.a. utbedret diverse skader på bod- og garasjedører, fjernet tagginger og skiftet ut flere dørlåser, samt flere låssylindere og dørpumper. De har også reparert hull i vegger ved sykkelbod og hull i veien inn mot garasjen. Kone har gjennomført en utskiftning av varslingssystemene i heisene i Gøteborggata 35a og b, samt sikkerhetskontroll. Styret har et samarbeid med Kavaleren og gjennomfører årlig besiktigelse under gangbro mellom Fjellgata 28 og 30.

Rens av rør, bunnledning og kummer

Det ble meldt fra beboere i nummer 33 om dårlig lukt fra rør. Det ble vurdert at det var behov for spyling av bunnledninger, tømning av sandfangkummer og rens av kloakkrør. Dette ble gjennomført for alle husene i sameiet i februar 2023.

Kursfortegnelser og oversikt over sikringsskap, stoppekraner, kummer og stakeluker

I forbindelse med renovasjonsprosjektet ble det avdekket at kursfortegnelserne våre ikke var oppdaterte. Vi engasjerte derfor elektrikerens til å utarbeide oppdaterte kursfortegnelser. Dette inngikk som en endringsmelding i renovasjonsprosjektet. Styret har denne våren jobbet med å lage en oversikt over sikringsskap med kursfortegnelser, samt stoppekraner, kummer og stakeluker.

Beboerhenvendelse - tillatelse til innsetting av vindu i Fjellgata 28 E

Styret fikk henvendelse fra eier av seksjon 28 E om mulighet til godkjenning for innsettelse av nytt vindu. Vinduet vil vende ut mot Kavaleren og vil ikke være synlig for beboere i sameiet. Det er også tidligere gitt lignende tillatelse til innsetting av et tilsvarende vindu i Fjellgata 28a. Styret valgte derfor å godkjenne forespørselen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger fra borettslaget Gøteborggata i forbindelse med renovering- og vedlikeholdsprosjektene i regi av sameiet.

Konsulenttjenester og Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert og skyldes i likhet med ovenstående høyere kostnader knyttet til sameiets renovering- og vedlikeholdsprosjekter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 810 609**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 066 000 til større vedlikehold som en forlengelse av tidligere prosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellgata/Gøteborggata SE.

Lån

Fjellgata/Gøteborggata SE har lån i OBOS-banken. 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. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på 15 % økning av kategori felleskostnader som inngår i de totale felleskostnadene fra 1.1.2023.

På grunn av det pågående renovasjonsprosjektet vil sameiet gå med et underskudd også i 2023. Vi finansierer hoveddelen av kostnaden for prosjektet gjennom å ta opp lån (se eget punkt om renovasjonsprosjektet i sakspapirene). Det er tidligere meldt til beboere at prisvekst og renteøkning sammen med låneopptaket trolig vil medføre en ytterligere husleieøkning i 2023 for å sikre likviditeten. Eventuell husleieøkning besluttes når prosjektet er avsluttet og vi har oversikt over kostnadsbildet for sameiet fremover.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fjellgata Gøteborggata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



BDO

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LA880-VLAS8-PS6IO-QPAGY-6FWBJ-65M8O



SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA ORG.NR. 981 494 997, KUNDENR. 5352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 763 024	2 793 606	2 767 000	3 144 000
Innbetalinger		423 115	112 820	450 000	300 000
Ladeinntekter EL-bil		41 993	36 882	35 000	0
Andre inntekter	3	3 215 076	206 260	4 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 443 208	3 149 567	3 256 000	3 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 894	-10 608	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-116 430	-113 148	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-622 731	-282 604	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-11 696 996	-449 644	-390 000	-2 066 000
Forsikringer		-272 210	-225 029	-235 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-733 731	-709 814	-724 000	-836 500
Energi/fyring		-323 091	-200 316	-200 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 544	-190 809	-132 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-471 427	-511 197	-444 500	-488 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 515 973	-2 830 088	-2 587 420	-4 513 920
DRIFTSRESULTAT		-8 072 765	319 479	668 580	-1 069 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 148	25 829	26 000	25 000
Finanskostnader	12	-330 603	-161 639	-166 700	-732 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-299 455	-135 810	-140 700	-707 000
ÅRSRESULTAT		-8 372 220	183 669	527 880	-1 776 920
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	183 669		
Udekket tap		-8 372 220	0		



13

Fjellgata/Gøteborggata SE

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 776	503
Kundefordringer		5 535	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 962
Andre kortsiktige fordringer	13	223 115	196 930
Driftskonto OBOS-banken		2 174 309	786 290
Sparekonto OBOS-banken		4 379	4 342
SUM OMLØPSMIDLER		2 412 114	1 009 028
SUM EIENDELER		2 412 114	1 009 028
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-12 295 032	-3 922 812
SUM EGENKAPITAL		-12 295 032	-3 922 812
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 105 641	4 813 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 105 641	4 813 776
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 853	43 998
Leverandørgjeld		1 555 918	73 156
Påløpte renter		3 734	909
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 601 505	118 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 412 114	1 009 028
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2023

Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Ragnhild Lerø/s/

Anne Line Engh/s/

José A. Dos Santos/s/

Roar Høstaker/s/

Skjalg Sæther/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 538 168
Bredbånd	131 544
Heis	54 600
Garasje	43 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 767 320

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-4 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 763 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleid parkeringsplass	2 400
Andel bakgårdsprosjekt	3 200 000
Viderefakturering av faktura fra Arnkværn Miljø og Renovasjon	12 176
Nøkler	500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 215 076

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2021/2022, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 536, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-592 183
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 548
SUM KONSULENTHONORAR	-622 731

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Braathen Landskapsentreprenør AS	-11 341 173
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 341 173
Drift/vedlikehold bygninger	-46 554
Drift/vedlikehold elektro	-28 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 595
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 696 996

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-326 999
Renovasjonsavgift	-406 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-733 731

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 234
Container	-6 694



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 000
Verktøy og redskaper	-3 803
Driftsmateriell	-611
Lyspærer og sikringer	-1 898
Vaktmestertjenester	-357 224
Vakthold	-8 193
Renhold ved firmaer	-28 493
Andre fremmede tjenester	-11 833
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 536
Andre kontorkostnader	-1 361
Telefon, annet	-8 327
Bank- og kortgebyr	-3 375
Velferdskostnader	-1 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-471 427

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	616
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 450
SUM FINANSINNTEKTER	31 148

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 024
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-54 884
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 717
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 978
SUM FINANSKOSTNADER	-330 603

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Borettslag Gøteborggata, utfakturert 2023	223 115
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	223 115

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 98207547549

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	656 187	
Nedbetalt i år	33 278	
		-1 310 535

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	245 384	
Nedbetalt i år	53 843	
		-2 200 773

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-8 500 000	
Nedbetalt i år	58 096	
		-8 441 904

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 284 653	
Nedbetalt i år	62 918	
		-1 152 429

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 105 641**



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Valgkomiteen har foreløpig ikke lykket med å finne styreleder. Beboere oppfordres om å ta kontakt for forslag. Saken oppdateres videre på årsmøtet.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

José Antonio Dos Santos Gøteborggata 35 B

Hege Langlo Gøteborggata 33 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Line Engh Gøteborggata 33 J

Skjalg Sæther Fjellgata 28 D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jørund Østland Midttun Fjellgata 28 M

2. Åsne Vang Gøteborggata 35 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kari Thorsen Gøteborggata 33 F

Roar Høstaker Fjellgata 28 P

I valgkomiteen for Fjellgata/Gøteborggata SE

Ingvild Hildegunn Straume
Kari Marie Trædal Thorsen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881610. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Fuktsikring av garasjeanlegg og renovering av bakgård	
2021 og 2022	Rassikring av skrent utenfor Gøteborggata 33	
2019 - 2020	Infrastruktur for el-billading	Infrastruktur for el-billading installert i garasjeanlegg.
2017	utbedring fuktskader/ maling fasader	
2016	Utskifting av lamper til LED-lys i	øvre garasjeplan
2016	Utskifting av callinganlegg	
2016	Vedlikehold av fasaden	Hele fasaden på Gøteborggata 33-35 og Fjellgata 28 er malt; grunnmur, inngangsdører inkl. vinduer og vindskier på tak og vasking av selve taket. I forbindelse med vedlikehold av fasadene ble også postkassene for beboerne i Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 skiftet ut.
2015	Utbedring av bodustikkerne	i Gøteborggata 35
2014	Utskifting av garasjeport etter	påkjørsel
2013	Rensing av rørene ventilasjonsanlegget	i hver enkelt leilighet
2011 - 2012	Rehabilitering av garasjedekket.	
2008	Rens av vifter i garasjeanlegg	



5352 Fjellgata/Gøteborggata SE

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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