



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-22
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		35 760	35 735
Annen driftsinntekt		1 625 061	1 733 153
Sum inntekter	2	1 660 821	1 768 888
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	
Annen driftskostnad		2 001 281	1 311 134
Sum kostnader		2 103 971	1 311 134
Driftsresultat		-443 150	457 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 583	195
Annen finansinntekt		17 108	4 063
Sum finansinntekter	8	21 691	4 258
Annen rentekostnad		2 900	3 734
Sum finanskostnader		2 900	3 734
Netto finans		18 790	524
Ordinært resultat før skattekostnad		-424 360	458 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		-424 360	458 279
Årsresultat		-424 360	458 279
Totalresultat		-424 360	458 279
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-424 360	459 524
Sum overføringer og disponeringer		-424 360	459 524



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		192 454	144 418
Andre fordringer		335 532	166 555
Sum fordringer		527 986	310 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	208 077	530 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 077	530 676
Sum omløpsmidler		736 063	841 649
SUM EIENDELER		736 063	841 649

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			
Annen egenkapital		200 955	625 315
Sum opptjent egenkapital		200 955	625 315
Sum egenkapital	12	200 955	625 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		461 339	196 045
Annen kortsiktig gjeld		73 768	20 289
Sum kortsiktig gjeld		535 108	216 334
Sum gjeld		535 108	216 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		736 063	841 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 774766

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 684 670
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE GATE 20-22
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning
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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		35 760	35 735
Annen driftsinntekt		1 625 061	1 733 153
Sum inntekter	2	1 660 821	1 768 888
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	
Annen driftskostnad		2 001 281	1 311 134
Sum kostnader		2 103 971	1 311 134
Driftsresultat		-443 150	457 755
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 583	195
Annen finansinntekt		17 108	4 063
Sum finansinntekter	8	21 691	4 258
Annen rentekostnad		2 900	3 734
Sum finanskostnader		2 900	3 734
Netto finans		18 790	524
Ordinært resultat før skattekostnad		-424 360	458 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		-424 360	458 279
Årsresultat		-424 360	458 279
Totalresultat		-424 360	458 279
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-424 360	459 524
Sum overføringer og disponeringer		-424 360	459 524



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

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		192 454	144 418
Andre fordringer		335 532	166 555
Sum fordringer		527 986	310 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	208 077	530 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 077	530 676
Sum omløpsmidler		736 063	841 649
SUM EIENDELER		736 063	841 649
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		200 955	625 315
Sum opptjent egenkapital		200 955	625 315



Sum egenkapital	12	200 955	625 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		461 339	196 045
Annen kortsiktig gjeld		73 768	20 289
Sum kortsiktig gjeld		535 108	216 334
Sum gjeld		535 108	216 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		736 063	841 649



Organisasjonsnr: 923 684 670
SAMEIET NORDRE GATE 20-22

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



Til årsmøtet i Sameiet Nordre Gate 20-22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordre Gate 20-22s årsregnskap som viser et underskudd på kr 424 360. 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
Nettside: 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>.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 3. juni 2022, som ble tilbakekalt 10. juni 2022. Årsregnskap er rettet ved å hensynta mottatt kreditnota i mai 2022 fra Homenet AS, pålydende kr 148 000. Viser til Årsregnskap og note 9 – Andre kortsiktige fordringer, signert av styret 9. juni og 10. juni 2022.

Lillestrøm, 10. 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
Nettside: 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

10.06.2022 15.15.55

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.



Årsregnskap

Sameiet Nordre gate 20-22

2021

Sameiet Nordre gate 20-22 Org.nr. 923684670

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Nordre gate 20-22

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Inntekter		35 760	35 735	35 735
Felleskostnader		1 625 061	1 522 732	1 733 153
Sum inntekter	2	1 660 821	1 558 467	1 768 888
Kostnader:				
Lønnskostnader		102 690	0	0
Driftskostnader	3	980 249	345 500	477 707
Vedlikeholdskostnader	4	661 098	427 000	513 459
Honorarer	5	161 112	57 700	130 488
Forsikringer	6	144 276	175 000	170 719
Andre kostnader	7	54 546	15 800	18 761
Sum kostnader		2 103 971	1 021 000	1 311 134
Driftsresultat		-443 150	537 467	457 755
Finansinntekter	8	21 691	0	4 258
Finanskostnader		2 900	0	3 734
Sum finansinnt.- og kostnader		18 790	0	524
Resultat		-424 360	537 467	458 279

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Nordre gate 20-22

Resultatregnskap desember 2021

	Bolig Virkelig	Næring Virkelig	Serviceleil. Virkelig	SUM/SAMBET		Avvik
				Virkelig	Budsjett	
Inntekter:						
Felleskostnader serviceleilighet	0	0	35 760	35 760	35 735	25
Inntekter	0	0	35 760	35 760	35 735	25
Felleskostnader bolig	1 270 182	0	0	1 270 182	1 267 200	2 982
Vedlikeholdsfond	65 040	0	0	65 040	64 996	44
Felleskostnader næring	0	190 536	0	190 536	190 536	0
Leie av serviceleilighet	0	0	58 655	58 655	0	58 655
Oppstartskapital bolig	40 648	0	0	40 648	0	40 648
Felleskostnader	1 375 870	190 536	58 655	1 625 061	1 522 732	102 329
Sum inntekter	1 375 870	190 536	94 415	1 660 821	1 558 467	102 354
Driftskostnader:						
Styrehonorar	85 500	4 500	0	90 000	0	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 056	635	0	12 690	0	12 690
Lønnskostnader	97 556	5 135	0	102 690	0	102 690
Offentlige avgifter	184 987	0	0	184 987	110 000	74 987
Strømnettleie	394 155	85 492	12 061	491 709	150 000	341 709
Renhold	162 881	0	625	163 506	73 000	90 506
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	0	0	0	0	12 500	-12 500
Tv, bredbånd	137 650	0	0	137 650	0	137 650
Nøkler og postkasseskilt	2 397	0	0	2 397	0	2 397
Driftskostnader	882 070	85 492	12 686	980 249	345 500	634 749
Vedlikehold bygninger	185 783	37 156	0	222 939	200 000	22 939
Skadedyrkontroll	0	29 568	0	29 568	9 000	20 568
Vedlikehold uteanlegg	228 766	0	0	228 766	137 000	91 766
Vedlikehold heis næring(NR:18174)	0	37 480	0	37 480	30 000	7 480
Vedlikehold heis bolig(NR:18173)	8 589	0	0	8 589	0	8 589
Vedlikehold ventilasjon	79 652	21 173	0	100 825	46 000	54 825
Vedlikehold elektrisk anlegg	20 141	4 151	0	24 293	0	24 293
Vedlikehold brannvernanlegg	6 824	1 814	0	8 638	5 000	3 638
Vedlikeholdskostnader	529 754	131 344	0	661 098	427 000	234 098
Forretningsførsel	54 720	2 880	0	57 600	57 700	-100
Teknisk forvaltning	66 286	17 620	0	83 906	0	83 906
Revisjonshonorar	6 175	325	0	6 500	0	6 500
Juridisk honorar	3 750	0	0	3 750	0	3 750
Andre honorar	8 888	468	0	9 356	0	9 356
Honorarer	139 819	21 293	0	161 112	57 700	103 412
Forsikringspremie	113 978	30 298	0	144 276	175 000	-30 724
Forsikringer	113 978	30 298	0	144 276	175 000	-30 724
Datakostnader	24 894	3 104	0	27 998	2 500	25 498
Porto/koi/arkiv	8 856	466	0	9 323	2 600	6 722
Årsmøte	7 790	410	0	8 200	5 000	3 200
Øreavrundning	1	0	0	1	0	1
Bankgebyr	5 102	1 356	0	6 458	5 700	758
Diverse kostnader	2 543	23	0	2 566	0	2 566
Andre kostnader	49 187	5 359	0	54 546	15 800	38 746

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Nordre gate 20-22

Resultatregnskap desember 2021

	Bolig	Næring	Serviceleil.	SUM/SAMBET		Avvik
	Virkelig	Virkelig	Virkelig	Virkelig	Budsjett	
Sum driftskostnader	1 812 364	278 920	12 686	2 103 971	1 021 000	1 082 971
Driftsresultat	-436 494	-88 384	81 729	-443 150	537 467	-980 617
Annen renteinntekt	3 620	962	0	4 583	0	4 583
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	13 515	3 593	0	17 108	0	17 108
Finansinntekter	17 136	4 555	0	21 691	0	21 691
Annen finanskostnad	2 900	0	0	2 900	0	2 900
Finanskostnader	2 900	0	0	2 900	0	2 900
Sum finansinnt.- og kostnader	14 235	4 555	0	18 790	0	18 790
Resultat	-422 259	-83 829	81 729	-424 360	537 467	-961 827

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Nordre gate 20-22

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		192 454	144 418
Andre kortsiktige fordringer	9	163 805	18 121
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	171 728	148 434
Bank	11	208 077	530 676
Sum omløpsmidler		736 063	841 649
Sum eiendeler		736 063	841 649
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		200 955	625 315
Sum egenkapital	12	200 955	625 315
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		461 339	196 045
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 287	20 149
Annen kortsiktig gjeld		70 481	140
Sum kortsiktig gjeld		535 108	216 334
Sum gjeld og egenkapital		736 063	841 649
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		736 063	841 649
Kortsiktig gjeld		535 108	216 334
Sum Arbeidskapital		200 955	625 315

Oslo,
Styret for Sameiet Nordre gate 20-22

Knut Øyvind Engan
Styrets leder

David Stokkan
Styremedlem

Lucas Bach
Styremedlem

Nora Helleland
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 tjenestepensjon -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 Inntekter

Inntekter	35 760
Felleskostnader	1 625 061
Sum inntekter	1 660 821

Note 3 Driftskostnader

Nøkler og postkasseskilt	2 397
Offentlige avgifter	184 987
Renhold	163 506
Strøm/nettleie	491 709
Tv, bredbånd	137 650
Sum driftskostnader	980 249

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	29 568
Vedlikehold brannvernanlegg	8 638
Vedlikehold bygninger	222 939
Vedlikehold elektrisk anlegg	24 293
Vedlikehold heis næring(NR:18174)	37 480
Vedlikehold heiser, bolig	8 589
Vedlikehold uteanlegg	228 766
Vedlikehold ventilasjon	100 825
Sum vedlikeholdskostnader	661 098

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Honorarer**

Andre honorar	9 356
Forretningsførsel	57 600
Juridisk honorar	3 750
Revisjonshonorar	6 500
Teknisk forvaltning	83 906

Sum honorarer**161 112**

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

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	144 276
-------------------	---------

Sum forsikring**144 276**

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 89156322.

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 458
Datakostnader	27 998
Diverse kostnader	2 566
Porto/kopi/arkiv	9 323
Øreavrunding	1
Årsmøte	8 200

Sum andre kostnader**54 546****Note 8 Finansinntekter**

Finansinntekter	21 691
-----------------	--------

Sum Finansinntekter**21 691****Note 9 Andre kortsiktige fordringer**

Kr 148 200 er avsatt for kreditnota fra Homenet AS, som ble mottatt i mai 2022. Fordringen må sees i sammenheng med leverandørgjelden.

Note 10 Forskuddsbetalte kostnader

Periodisert forsikring	156 218
Periodiserte kostnader	15 510

Sum andre kortsiktige fordringer**171 728****Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto 8397.11.38141	146 473
Fellesleilighet 8397.11.47221	61 604

Sum bankinnskudd**208 077**

Dokumentet er elektronisk signert



Note 12 Egenkapital

	Bevegelse			SUM
	Bolig	Næring	Serviceleil.	
Annen egenkapital IB 1.1.21	600 062	-19 046	44 299	625 315
-/+ avgang/tilskudd	0	0	0	0
+ årets resultat	-422 260	-83 829	81 729	-424 360
Annen egenkapital UB 31.12.21	177 802	-102 875	126 028	*200 955

*Styret er enig med Aspelin Ramm, som eier av de to næringsseksjonene, om å gå over utgiftene i 2021 en ekstra gang for å sikre at næringsdelene og boligdelene har fordelt dem riktig mellom seg. Summen på årsregnskapets resultat og egenkapital er riktig, men fordelingen mellom seksjonstypene kan bli endret.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Nordre gate 20-22

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Inntekter	38 294	35 760	35 735	35 735
Felleskostnader	1 812 363	1 625 061	1 522 732	1 733 153
Sum inntekter	1 850 657	1 660 821	1 558 467	1 768 888
Kostnader:				
Lønnskostnader	102 690	102 690	0	0
Driftskostnader	806 000	980 249	345 500	477 707
Vedlikeholdskostnader	530 300	661 098	427 000	513 459
Honorarer	217 300	161 112	57 700	130 488
Forsikringer	166 000	144 276	175 000	170 719
Andre kostnader	55 000	54 546	15 800	18 761
Sum kostnader	1 877 290	2 103 971	1 021 000	1 311 134
Driftsresultat	-26 633	-443 150	537 467	457 755
Finansinntekter	0	21 691	0	4 258
Finanskostnader	0	2 900	0	3 734
Sum finansinnt.- og kostnader	0	18 790	0	524
Resultat	-26 633	-424 360	537 467	458 279

Dokumentet er elektronisk signert



ARSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

På årsmøtet 11. mai 2021 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Ida Stenberg Eritsland	2021–2022 (1 år)
Styremedlem:	Jakob Alexander Glowacki	2021–2023 (2 år)
Styremedlem:	Arnfinn Nordbø	2021–2023 (2 år)
Styremedlem:	Kristin Støfringsdal	(gjenvalg)
Varamedlem:	Anita Jacobsen Marø	(gjenvalg)
Valgkomité:	Siren Furdal Westnes	2021–2022 (1 år)
	Hilde-Gunn Olsen	2021–2022 (1 år)

Styret trakk seg vinteren 2022. På ekstraordinært årsmøte 31. mars 2022 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Øyvind Engan	2022–2024 (2 år)
Styremedlem:	David Stokkan	2022–2024 (2 år)
Styremedlem:	Lukas Bach	2022–2024 (2 år)
Styremedlem:	Nora Helleland	2022–2024 (2 år)
Varamedlem:	Ida Stenberg Eritsland	2022–2023 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 38 boligseksjoner, totalt 40 seksjoner. Seksjon 43 er en fellesleilighet eiet av de øvrige 37 boligseksjonene i et tingsrettslig realsameie.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 228 bruksnr. 240 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923 684 670.

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 sameiet forurenses det ytre miljøet i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån

Sameiet har ingen lån.

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.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte boenhet har eieren ansvar for å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift, og det er styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker oppmerksom på dette ansvaret. 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.

Bredbånd:

Sameiet har kollektiv avtale med HomeNet om 1000/1000 bredbåndsabonnement til alle leilighetene. Prisen er 300 kroner per måned, og faktureres sammen med fellesutgiftene.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 89152362.

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 vil i 2022 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 17 108 for 2020.

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

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

Hvis skaden er forårsaket av seksjonseier, kan styret kreve at egenandelen dekkes av seksjonseier. Hvis skaden er under 10 000 kroner, kan seksjonseier vurdere å heller dekke skaden av egen lomme enn å benytte forsikringen. Denne vurderingen kan tas i samråd med styret.

Dokumentet er elektronisk signert



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 innkrevningsetaten.

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 kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Det nye styret

Styret som ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet i mars, har hatt seks styremøter i april og mai. Vår hovedbeskjeftigelse har vært å få den økonomiske situasjonen i sameiet friskmeldt.

Ved årsskiftet 2020/2021 sto det en drøy halv million på Sameiets konto. Våren 2022 har kontoen vært nede i null. Egenkapitalen er altså brukt opp.

Dette skyldes i all hovedsak at de månedlige innbetalingene til felleskostnader i utgangspunktet var satt urealistisk lavt, og at de har blitt holdt på et for lavt nivå for lenge. Det skyldes etter vår oppfatning *ikke* at tidligere styret har brukt penger ufornuftig.

Ingen sameiere har altså tapt penger.

Men nå må vi snu kontantstrømmen riktig vei, så fra juli øker vi de månedlige beløpene for felleskostnader for beboerne betydelig. Vår beregning er at økningen vil være tilstrekkelig for den nærmeste fremtiden.

Aspelin Ramm, som eier de to næringsseksjonene, vil dekke sin del av underskuddet med en egen innbetaling. I kombinerte sameier som vårt er det vanlig å gjøre det på denne måten – at næringsseksjonene ikke er med å bygge opp sameiets egenkapital, men heller skyter inn ekstra bidrag (eller får tilbakebetalt hvis de har betalt for mye) så de går i null hvert år. For øvrig har de månedlige beløpene blitt skrudd opp også for næringsdelene.

Det gamle styret var nesten i mål med å oppnå enighet med internett-leverandør Homenet om betaling fra innflytting og frem til mai 2021. Valgkomité-medlem Siren Furdal Westnes holdt i dette frem til det nye styret var valgt. Vi fullførte avtalen. Homenet etterga cirka 150 000 kroner fra kravet de mente å ha mot oss. Resten av regningen, 57 000 kroner, er betalt, og dette beløpet er krevd inn fra de aktuelle beboerne i tillegg til de faste felleskostnadene.

Forretningsfører Sebra Forvaltning og utbygger Aspelin Ramm har nettopp kommet til enighet om etterbetaling av fellesutgifter for leilighetene i perioden før de ble solgt. Dette vil gi oss en god start på cirka 190 000 kroner i arbeidet med å bygge egenkapitalen opp igjen. Men dette er et engangsbetrag som ikke endrer hva som vil være et fornuftig nivå for fellesutgifter fremover.

Dokumentet er elektronisk signert



Gavlveggen mot nabogården i nord hadde fra før en skade etter påkjørsel. Senere har det oppstått enda en skade etter påkjørsel fra den samme nabogården; denne gang ble både gavl og gjerde påkjørt av en lastebil. Det jobbes med å utbedre begge skadene. I begge tilfellene har motparten erkjent erstatningsansvar, og skadene blir derfor dekket fullt ut uten kostnad for Sameiet. Vi er i dialog med nabogården om oppmerking eller andre tiltak.

Styret har for øvrig brukt mye tid på ventilasjonsanlegget fra Randem & Hübert, som fremdeles ikke er helt friskmeldt etter servicen i vinter. Avtrekket går fremdeles med redusert kapasitet. Dette er blant de mange serviceavtalene vi vil gå løs på med kritisk blick fremover.

Vi følger også opp diverse reklamasjoner, blant annet:

- Gummidekket på takterrassen, som fikk frostskafer i vinter.
- Løse og skjeve lyssøylor på takhagen.
- Skader på epoxybelegg i kjelleren.
- Defekte armaturer i nødlysanlegget.

Det nye styret hadde *håpet* å bruke mer tid på koselige ting som nytt nøkkelsystem og solskjerming for fasadene ut mot Nordre gate. Det første er utsatt på grunn av tom bankkonto; det siste er utsatt fordi det krever søknad til Plan- og bygningsetaten, i motsetning til hva vi trodde.

Men låskassen ved porten mot gaten er i det minste byttet. Det er hengt opp lamper på kjøkkenet og verkstedet i fellesleiligheten. Belysningen i svalgangen i 2. til 5. etasje er forbedret ved at lampene er tatt ut av tidsstyringen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig 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 1 660 821 kroner.

Dette er 102 358 kroner høyere enn budsjettet. Hovedårsaken er innbetaling av oppstartskapital og inntekt av leie fra fellesleiligheten (seksjon 43).

Kostnadene i 2021 var totalt 2 103 971 kroner.

Dette er 1 082 971 kroner høyere enn budsjettet, altså godt og vel dobbelt så høyt. 2021 var sameiets første hele år med praktisk talt fullt hus, og nesten alle poster på budsjettet viste seg å være satt for lavt. Strømprisen steg vesentlig gjennom året, og strømforbruket var vesentlig høyere enn året før. Det ble også utbetalt styrehonorar som ikke var budsjettet i det hele tatt.

I den første versjonen av regnskapet som ble sendt ut med årsmøteinnkallingen 2. juni, sto det at kostnadene i 2021 var 2 252 171 kroner, altså 148 200 kroner mer enn det vi skriver her. Det skyldes at et pengekrav fra Homenet var ført som utgift (avsetning) i 2021. Homenet har senere frafalt 148 200 kroner av dette kravet. Etter innspill fra en regnskapskyndig nabo har vi

Dokumentet er elektronisk signert



kommet til at regnskapet gir et riktigere bilde hvis vi ikke fører dette beløpet som utgift i det hele tatt.

Resultatet av driften for året 2021 viser et negativt årsresultat på kr 424 360. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021, og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og notene til regnskapet.

BUDSJETT 2022

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

Det nye styret mener at dette budsjettet ikke er realistisk, og har i stedet skjelt til de reelle tallene i regnskapet for 2021, pluss forventet prisstigning, når vi har fastsatt nye felleskostnader fra 1. juli 2022.

Oslo, 9. juni 2022

Styret i Sameiet Nordre gate 20–22
Dokumentet er elektronisk signert

Øyvind Engan /s/
Styreleder

Lucas Bach /s/
Styremedlem

Nora Helleland /s/
Styremedlem

David Stokkan /s/
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert




Årsmøtedokument...

Name
Helleland, Nora

Date
2022-06-09

Identification

 **Helleland, Nora**

Name
Bach, Lukas

Date
2022-06-10


Identification

 **Bach, Lukas**

Name
Engan, Knut Øyvind

Date
2022-06-10

Identification

 **Engan, Knut Øyvind**

Name
Stokkan, David

Date
2022-06-09

Identification

 **Stokkan, David**



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