

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c
avholdes

26 april 2022 kl. 1900

OBS – DATO ER ENDRET

Møterom "Emmet" hos "Rebel" i Universitetsgata 2

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av protokollfører og protokollvitne
- C) Godkjenning av innkalling
- D) Godkjenning av de stemmeberettigede
- E) Godkjenning av dagsorden

2. GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING

Forslag til vedtak: *Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 tas til etterretning*

3. PIPEREHABILITERING

På grunn av Koronasituasjonen var det ikke mulig å avholdet det planlagte sameiermøtet 20. november 2020. På dette møtet var det fremmet forslag om vedtak og finansiering av piperehabilitering. Styret var derfor nødt til å gjennomføre vedtaket uten et sameiermøtevedtak, da rehabiliteringen var nødvendig for å etterkomme pålegg fra Brann- og Redningsetaten, og da det gjaldt nødvendig vedlikehold av fellesarealer.

Kjell Sollis forslag til vedtak: *De seksjoner som ønsker tilkøpling til de rehabiliterte pipeløp, med feiing over tak, dekker samtlige kostnader etter sin eierbrøk, påløpte, og nå og i fremtiden med alle kostnader belastet over varmekontoen, uten deltakelse av noen art fra loftsleilighetene.*

Styrets forslag til vedtak: *Årsmøtet godkjenner den gjennomførte piperehabiliteringen, og kostnadene fordeles på alle seksjoner i hht den vedtatte sameierbrøken.*

4. GJENNOMGANG OG GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP 2021

Forslag til vedtak: *Årsregnskap for 2021 godkjennes.*

5. PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Orientering og vedtak om planlagt vedlikehold i perioden 2022-2025

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner styrets forslag til planlagt brannoppgradering og vedlikehold med en ramme på kr. 2 millioner for 2022 og ytterligere 3 millioner for perioden 2023 – 2025.

6. BEHANDLE FORSLAG TIL BUDSJETT

Det vedlagte budsjettforslaget har en realistisk vurdering av prisøkningen for de ordinære utgiftene som forsikring, kommunale avgifter og lignende, som sameiet har liten innflytelse på. Nye advokatkostnader i 2022 vil dekkes 80% av rettshjelpsforsikringen.

Budsjettet som er utsendt, har et Planlagt vedlikehold på kr. 1.700.000. Dette tallet vil justeres i hht vedtaket gjort under pkt 5 på årsmøtet.

Fordelingen av fellesutgiftene er mer detaljert enn i tidligere år, da sameiermøtet i 2019 anga hvordan ulike typer kostnader skulle fordeles.

Forslag til vedtak: Budsjettet godkjennes som fremlagt, herunder en økning av fellesutgiftene med 5% samt kostnadsrammen for planlagt vedlikehold på 1,7 millioner kr i 2022 og 3 millioner kr i perioden 2023 - 2025.

Finansiering av planlagt vedlikehold:

For å finansiere det planlagte vedlikeholdet for 2022 – 2025 vedtas:

Alternativ 1: Styret gis tillatelse til å forlenge kassakreditten og ta opp et lån på kr ##### for å dekke kostnadene til det planlagte vedlikehold for 2022 – 2025.

Alternativ 2: Styret gis tillatelse til å forlenge kassakreditten og sender ut faktura til sameierne for individuell betaling av kostnadene for det planlagte vedlikehold for 2022 – 2025

I begge alternativene vil tidspunktet for lånet/fakturaene være slik at det planlagte vedlikeholdet kan gjennomføres etter den foreslåtte tidsplanen.

7. BEHANDLE SÆRSKILT ANMELDTE SAKER

A) Forslag om etablering av verandaer mot bakgård – Forslag fra Helga Kjøstvedt

B) Ny oppmåling av sameiet – Forslag fra Marianne Heske

C) Endring av vedtekter og ordensregler – Forslag fra styret

Forslag til vedtak: Sameiet velger deltagere til en komite som skal gjennomgå sameiets vedtekter og ordensregler og legge frem et forslag til avstemming på neste ordinære sameiermøte.

D) Gå fra ekstern regnskapsfører til ekstern forretningsfører – Forslag fra styret

8. VALG

A) Valg av styreleder

B) Valg av komitemedlemmer

- Valgkomite
- Revisorer
- Komite for evaluering av vedtekter og ordensregler

9. EVENTUELT ANDRE SAKER TIL ORIENTERING

SAMEIET OSCARSGATE 70 / INKOGNITOGATEN 15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 160	1 062 703	1 062 703	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 058 160	1 062 703	1 062 703	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	0	-1 410	0
Styrehonorar	4	-10 000	0	-70 000	0
Regnskapsførerhonorar		-33 350	-32 473	-35 000	0
Konsulenthonorar	5	-196 590	-90 370	-130 000	0
Drift og vedlikehold	6	-583 582	-175 991	-576 894	0
Forsikringer		-203 214	-193 788	-203 214	0
Kommunale avgifter	7	-167 926	-151 242	-170 000	0
Energi/fyring	8	-388 219	-169 118	-270 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-96 572	-94 957	-98 000	0
Andre driftskostnader	9	-103 094	-126 672	-103 615	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 783 956	-1 034 611	-1 658 133	0
DRIFTSRESULTAT		-725 796	28 092	-595 430	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 961	25 675	0	0
Finanskostnader	11	-22 576	-4 930	-20 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 385	20 745	-20 000	0
ÅRSRESULTAT		-722 411	48 837	-615 430	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	48 288		
Fra opptjent egenkapital		-110 529	0		
Udekket tap		-612 510	0		
Vedlikeholdsfond		628	549		

SAMEIET OSCARSGATE 70 / INKOGNITOGATEN 15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	28 944
Kundefordringer		0	-28 944
Forskuddsbetalte kostnader		204 129	195 637
Driftskonto OBOS-banken		33 079	27 086
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 000	0
Sparekonto OBOS-banken		151 177	150 549
SUM OMLØPSMIDLER		393 420	373 271
SUM EIENDELER		393 420	373 271
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		151 177	150 549
Opptjent egenkapital		0	110 529
Udekket tap	12	-612 510	0
SUM EGENKAPITAL		-461 333	261 078
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	633 609	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		633 609	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 902	5 761
Leverandørgjeld		206 693	79 622
Skyldige offentlige avgifter	14	6 410	0
Påløpte renter		139	0
Annen kortsiktig gjeld		0	26 810
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 144	112 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 420	373 271
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2022

Styret i Sameiet Oscarsgate 70 / Inkognitogaten 15c


Hans Ellingsve


Fredrik Colind Høst


Kurt Patrik Knutsson

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	730 008
Get bredbånd	98 160
Fjernvarme egen seksjon	206 976
Fjernvarme fellesområdet	23 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 058 160

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advoktfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	-133 125
Konsulentonorar, COWI AS	-31 250
Konsulentonorar, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-26 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 675
SUM KONSULENTHONORAR	-196 590

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-576 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-583 582

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-76 307
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-87 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 926

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 264
Fjernvarme	-361 954
SUM ENERGI / FYRING	-388 219

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 176
Verktøy og redskaper	-2 798
Lyspærer og sikringer	-2 817
Renhold ved firmaer	-72 000
Snørydding	-16 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Porto	-273
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 094

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
SUM FINANSINNTEKTER	25 961

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 536
Renter og provisjon på kassekreditt (avsluttet)	-1 040
SUM FINANSKOSTNADER	-22 576

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS+Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-650 000	
Nedbetalt i år	26 391	
		-633 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-633 609

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 410