



# Årsmøte 2022

---

Sameiet Keyzers Gate 4

Digitalt årsmøte avholdes 29. juni - 2. juli 2022

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Keyzers Gate 4

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. juni kl. 20:00 og lukker 2. juli kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5844>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forbud av røyking på gårds plass/fellesarealer.
7. Sjenerende støy fra vifte i Keyzersgate 6.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Keyzers Gate 4**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Fredrik Berdon Haave og Alexander Solbakken

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5844 Årsrapport 2021.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr, altså 10 000 kr til hver.

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styrets leder for 1 år.

### Innstilling

Christine Graneng kan sitte som styreleder videre.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christine Graneng
- 

Sak 6

## Forbud av røyking på gårds plass/fellesarealer.

### Forslag fremmet av:

En beboer.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med et forbud mot røyking på fellesarealer i Keysersgate 4.

### Styrets innstilling

Styret er enige i at røyking på gårds plass og andre fellesarealer bør forbys. Dette begrunnes blant annet med sjenerende røyklukt som kommer inn i leiligheten til beboere som ikke røyker. Det blir stygt i gangen ved postkassene og i bakgården med sneiper som noen ikke plukker opp etter seg.

## **Forslag til vedtak**

Innføring av forbud mot røyking på fellesarealer, som blant annet i bakgården.

---

Sak 7

## **Sjenerende støy fra vifte i Keysersgate 6.**

### **Forslag fremmet av:**

En beboer

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Viften i Keysersgate 6 lager for mye støy, særlig ved varmt vær.

### **Styrets innstilling**

Styret har sendt mail til Statsbygg tidligere, uten å få en tilbakemelding.

Styret kan nok en gang purre opp et svar.

### **Forslag til vedtak**

Styret tar kontakt med Statsbygg igjen.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Christine Graneng	Keysers Gate 4
Styremedlem	Fredrik Berdon Haave	Keysers Gate 4
Styremedlem	Alexander Solbakken	Keysers Gate 4
Varamedlem	Kamilla Marie Borrebæk	Keysers Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Sameiet Keysers Gate 4

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Keysers Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987380969, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Keysers Gate 4

Gårds- og bruksnummer:

208	361
7208	361

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

Sameiet Keysers Gate 4 har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

- Svart på henvendelser fra beboere og eiere.
- Kjørt vekk søppel fra bakgård.
- Arrangert dugnad. Dårlig oppmøte.
- Sørget for sjekk av tak og vindu ut mot Keysersgate 4. Det lakk fra et takvindu, dette ble byttet (hører til leilighet 501).

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 559 671.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -526 062.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 49 503 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 377 662.

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

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Keyzers Gate 4

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Keyzers Gate 4.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET KEYSERS GATE 4**  
**ORG.NR. 987 380 969, KUNDENR. 5844**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	558 696	558 696	0	0
Andre inntekter	3	975	1 913	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>559 671</b>	<b>560 609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 935	0	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 608	-9 024	0	0
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-51 998	-50 558	0	0
Konsulenthonorar	7	-5 150	-6 823	0	0
Drift og vedlikehold	8	-38 559	-48 668	0	0
Forsikringer		-152 449	-104 801	0	0
Kommunale avgifter	9	-81 084	-107 051	0	0
Energi/fyring		-63 914	-29 493	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-54 959	-54 924	0	0
Andre driftskostnader	10	-36 111	-33 869	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-526 062</b>	<b>-485 146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>33 609</b>	<b>75 463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 936	14 848	0	0
Finanskostnader	12	-42	-2 984	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 894</b>	<b>11 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>49 503</b>	<b>87 327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		49 503	87 327		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 758
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 845	26 030
Driftskonto OBOS-banken		224 125	148 261
Sparekonto OBOS-banken		162 074	161 724
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>399 044</b>	<b>343 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>399 044</b>	<b>343 773</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		377 662	328 160
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>377 662</b>	<b>328 160</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 632	7 766
Leverandørgjeld		14 750	4 851
Annen kortsiktig gjeld		0	2 996
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 382</b>	<b>15 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>399 044</b>	<b>343 773</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.06.2022  
Styret i Sameiet Keyzers Gate 4

Christine Graneng/s/

Fredrik Berdon Haave/s/

Alexander Solbakken/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	544 896
Dugnad	13 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>558 696</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	975
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>975</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 608.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 150</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 400
Drift/vedlikehold VVS	-7 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 213
Kostnader dugnader	-2 400
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 559</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 407
Renovasjonsavgift	-37 677
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 084</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 402
Renhold ved firmaer	-24 675
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 741
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 111</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	350
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	491
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 866
Andre renteinntekter	229
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 936</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-42
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-42</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76720701. 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.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **TV og internett**

Lynet internett leverer fiber til sameiet.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 29.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.07.22

**Selskapsnummer:** 5844 **Selskapsnavn:** Sameiet Keyzers Gate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrik Berdon Haave og Alexander Solbakken

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr, altså 10 000 kr til hver.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Christine Graneng

**Sak 6 Forbud av røyking på gårds plass/fellesarealer.**

Innføring av forbud mot røyking på fellesarealer, som blant annet i bakgården.

For

Mot

**Sak 7 Sjenerende støy fra vifte i Keysersgate 6.**

Styret tar kontakt med Statsbygg igjen.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.