

Innkalling til Årsmøte i Sameiet

Ordinært Årsmøte i Sameiet Schultzgate 25 avholdes 19. mai kl 17 i seksjonen til Martin Svartberg, 3. etg

1. Konstituering av møtet

Valg av møteleder, referent og protokollvitne samt godkjenning av stemmeberettigede og dagsorden

2. Årsregnskap for 2021 og revisjonsberetning for 2021

3. Valg av tillitsvalgte og styremedlemmenes honorar

Styreleder og to styremedlemmer

4. Orienteringssaker

Årsrapporten og kommentarer til denne

5. Eventuelt

Saker som ønskes behandlet under 5, bes levert martin.svartberg@gmail.com innen 10. mai

Oslo, 25. 4. 2022

Styret i Sameiet Schultzgate 25

Årsrapport for Sameiet Schultz' gate 25 for 2021

På Årsmøtet 9. juni 2020 fikk styret følgende sammensetning: Martin Svartberg som styreleder, Zahid Unal og Magne A Flaten som styremedlemmer samt Axel Øwre som vararepresentant.

Året 2021 har for Sameiet vært et forholdsvis fredelig år. Det har vært få ekstraordinære hendelser og utgifter, med unntak av skade på mur bak søppelkassene i bakgård med innsig av fukt til leilighet i underetasjen samt påvisning av mangelfull rømningsvei på taket fra seksjon 11. Utbedringer av dette nødvendiggjorde lånopptak i OBOS-banken etter styrevedtak stort kr 150 000 mot slutten av året. Renter og avdrag på dette tillegsslånet beløper seg til kr 1160 pr mnd, som legges til nåværende låneutgifter bokført under Fellesutgiftene i regnskapet. Murerarbeidene blir utført av Murercompaniet og takarbeidene av Tekniske konsulenttjenester på nyåret 2022. I tillegg ble det gjort hærverk mot inngangsdør med knusning av glasset, som ble skiftet til et matt knusfritt glass.

Forøvrig ble seksjon 7 (2. etg) omgjort fra kontorformål til boligformål. Seksjon 8 ble solgt av Norsk Sjøoffisersforbund til ny eier Jan Åge Fjørtoft.

NextGentel som har vært leverandør av TV – og internett-tjenester for Sameiet gjennom lengre tid, ble i løpet av året kjøpt opp av RiksTV. En konsekvens av dette for vårt sameie er at internett-tjenestene fortsatt vil leveres av NextGentel og dekkes av Fellesutgiftene som før, mens TV-tjenestene fra 2022 vil leveres av RiksTV, være valgfrie og således betales separat av hver enkelt sameier.

Sameiets likvider har i årets løp vært gode og ganske stabile med saldo over kr 100 000 til enhver tid; ekstrainnkrevning av kapital fra sameierne har således ikke vært nødvendig.

Oslo, 25.4. 20022

Martin Svartberg

Styreleder

SAMEIET SCHULTZ GATE 25
ORG.NR. 986 925 031, KUNDENR. 3927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINNEKTER:	<u>2</u>				
<u>Innkrevde felleskostnader</u>		<u>376 524</u>	<u>376 524</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>376 524</u>	<u>376 524</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
DRIFTSKOSTNADER:	3				
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	0	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar		-6 113	-5 905	0	0
Regnskapsførerhonorar	6	-20 143	-19 614	0	0
Konsulenthonorar	7	-1 290	-1 260 -	0	0
Drift og vedlikehold		-9 420 -	11 297	0	0
Forsikringer	8	88 689	-50 312	0	0
Kommunale avgifter		-69 420	-72 071	0	0
Energi/fyring		-53 961	-20 637	0	0
TV-anlegg/bredbånd	<u>9</u>	-34 365	-34 053	0	0
<u>Andre driftskostnader</u>		<u>-70 397</u>	<u>-68 095</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>-388 027 -</u>	<u>-316 274</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>11 503</u>	<u>60 250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 426 -	1 420 -	0	0
Finanskostnader	11	17 022	17 158	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		<u>-15 596</u>	<u>-15 738</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-27 099</u>	<u>44 513</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	44 513		
Udekket tap		-27 099	0		

SAMEIET SCHULTZ GATE 25
ORG.NR. 986 925 031, KUNDENR. 3927

BALANSE

Note	2021	2020
------	------	------

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	5 025	15 040
Forskuddsbetalte kostnader	36 633	2 779
Driftskonto OBOS-banken	252 537	174 186
Sparekonto OBOS-banken	3 769	3 761
SUM OMLØPSMIDLER	297 964	195 765
SUM EIENDELER	297 964	195 765

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	-229 161	-202 061
SUM EGENKAPITAL	-229 161	-202 061

12

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	498 593	379 433
SUM LANGSIKTIG GJELD	498 593	379 433

13

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	3 866	3 866
Leverandørgjeld	11 045	11 682
Påløpte renter	109	80
Annen kortsiktig gjeld	13 511	2 765
SUM KORTSIKTIG GJELD	28 532	18 394

14

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

297 964 195 765

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.4.2022

Styret i Sameiet Schultz Gate 25

Martin Svartberg
Martin Svartberg

Magne Arve Flaten
Magne Arve Flaten

Zahid Muhammet Ünal
Zahid Muhammet Ünal

NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	267 912
Oppvarming	96 612
Bredbånd	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	376 524

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 290
SUM KONSULENTHONORAR	-1 290

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 420

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-33 871
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-34 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-69 420

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-679
Vaktmestertjenester	-40 275
Renhold ved firmaer	-26 679
Andre kontorkostnader	-448
Porto	-146
Bank- og kortgebyr	-2 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 397

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 418
SUM FINANSINNTEKTER	1 426

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 411
SUM FINANSKOSTNADER	-17 022

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000	
Nedbetalt tidligere	120 567	
Nedbetalt i år	30 223	
		-349 210

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	617	
		-149 383

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-498 593
------------------------------------	--	-----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-13 511
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 511
-----------------------------------	----------------

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Schultz Gate 25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Schultz Gate 25.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• 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.
---	--

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 07:51:07 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>