



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 876 937 972
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 387 520	1 494 056
Sum inntekter		1 387 520	1 494 056
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 037 741	2 480 001
Sum kostnader		1 123 316	2 565 576
Driftsresultat		264 204	-1 071 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 552	23 578
Sum finansinntekter		14 552	23 578
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		0	70
Netto finans		14 552	23 508
Ordinært resultat før skattekostnad		278 756	-1 048 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		278 756	-1 048 011
Årsresultat		278 756	-1 048 011
Totalresultat		278 756	-1 048 011
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 756	-1 048 011
Sum overføringer og disponeringer		278 756	-1 048 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		435	400
Andre fordringer		43 307	74 577
Sum fordringer		43 742	74 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 462	1 066 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 462	1 066 744
Sum omløpsmidler		1 475 204	1 141 721
SUM EIENDELER		1 475 204	1 141 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 366 509	1 087 753
Sum opptjent egenkapital		1 366 509	1 087 753
Sum egenkapital		1 366 509	1 087 753
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		59 675	40 049
Annen kortsiktig gjeld		49 020	13 919
Sum kortsiktig gjeld		108 695	53 968
Sum gjeld		108 695	53 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 475 204	1 141 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458923

Enheten

Organisasjonsnummer: 876 937 972
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 876 937 972
SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 387 520	1 494 056
Sum inntekter		1 387 520	1 494 056
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 037 741	2 480 001
Sum kostnader		1 123 316	2 565 576
Driftsresultat		264 204	-1 071 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 552	23 578
Sum finansinntekter		14 552	23 578
Annen finanskostnad			70
Sum finanskostnader		0	70
Netto finans		14 552	23 508
Ordinært resultat før skattekostnad		278 756	-1 048 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		278 756	-1 048 011
Årsresultat		278 756	-1 048 011
Totalresultat		278 756	-1 048 011
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 756	-1 048 011
Sum overføringer og disponeringer		278 756	-1 048 011



Organisasjonsnr: 876 937 972
SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		435	400
Andre fordringer		43 307	74 577
Sum fordringer		43 742	74 977
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 462	1 066 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 462	1 066 744
Sum omløpsmidler		1 475 204	1 141 721
SUM EIENDELER		1 475 204	1 141 721
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 366 509	1 087 753
Sum opptjent egenkapital		1 366 509	1 087 753



Sum egenkapital	1 366 509	1 087 753
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	59 675	40 049
Annen kortsiktig gjeld	49 020	13 919
Sum kortsiktig gjeld	108 695	53 968
Sum gjeld	108 695	53 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 475 204	1 141 721



Organisasjonsnr: 876 937 972
SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Schleppegrellsgate 28

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schleppegrellsgate 28. Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7168>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Etablering av papirgjenvinning i avfallshåndteringen i sameiet
6. Utredning av balkonger mot veien
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Schleppegrellsgate 28

Bjørn Ove Fjellandsbø

Tom Hemer

Eli Wærum Rognerud



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eli Wærum Rognerud er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 7168 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Ove Fjellandsbø	Schleppegrells Gate 28
Styremedlem	Tom Hemer	Romsdalsgata 2 B
Styremedlem	Eli Wærum Rognerud	Stenbråtveien 133
Varamedlem	Jostein H.R. Ekre	Dalebakken 22

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Schleppegrellsgate 28

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Schleppegrellsgate 28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 876937972, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Schleppegrellsgate 28
Romsdalsgata 2 A-B

Gårds- og bruksnummer :
227 346

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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 det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Schleppegrellsgate 28 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

2020 ble preget av covid19-pandemien. For første gang måtte vi gjennomføre et digitalt årsmøte, og var blant de aller første sameier i landet som gjorde dette med OBOS sitt nye system for å avholde digitale årsmøter.

Styret har i løpet av året avholdt 3 styremøter. I tillegg har Styret hatt kontakt per telefon og epost om noen enkeltsaker. Styret kommuniserer for øvrig jevnlig med beboerne gjennom sameiets lukkede gruppe på Facebook, telefon og epost til styrets epostadresse: schleppegrellsgate28@gmail.com

Ellers vil styret bemerke følgende:

1. I løpet av 2020 fikk vi installert nytt røykvarslersystem. Dette er seriekoplet for hver av våre oppganger (altså loft-oppgang-kjeller x 3). Dette systemet kan man som beboer også få varsling fra via en App på en smarttelefon. Gi beskjed til styret dersom dette er ønskelig.
2. Det har vært noe ustabilitet på vårt callingsystem i enkelte av våre oppganger. Dette har vi hatt et par reparasjoner på så langt. Dersom noen beboere oppdager ustabilitet/problemer, så gi beskjed til styret.
3. Høsten 2018 inngikk styret etter oppfordring fra flere beboere en avtale om papirsortering med Oslo Kommune Renovasjonsetaten. Denne ordningen fungerte svært dårlig for Sameiet, og styret bruke våren 2019 betydelig tid på å følge opp klager om forsøpling, manglende og feil henting. Styret gikk derfor i 2019 tilbake til en ordning kun med restavfall. Dette medfører at beboere må levere papiravfall og annet avfall som ikke tillates å kastes som restavfall til gjenvinningsstasjonen på Sofienberg. Også i 2020 har det vært problemer med at beboere kaster papir, og styret har på nytt kommunisert til beboerne om at dette er det ikke åpning for, og at restavfall må leveres inn til gjenvinningsstasjonen.
4. Styret har mottatt tre ulike tilbud fra interessenter som er interessert i å kjøpe loftet i sameiet med tanke på å bygge ut leiligheter. Styret har valgt å utrede saken og vil komme tilbake til beboerne med utredning og konklusjon på et fremtidig årsmøte.
5. Styret har også innhentet pris og løsningsforslag på installasjon av balkongdører, men en slik løsning er i så fall avhengig både av kommunens godkjenning og at de aktuelle leiligheter selv betaler for installasjonen. Dette utredes videre og styret tar sikte på å kontakte aktuelle beboere for å sjekke interesse.
6. Styret har også fått innhentet pris på vedlikehold/rens og full utbytting av ventilasjonsvifter på loftet. Vi har imidlertid ikke ønsket å ta en slik større investering før vi har konkludert utredning omkring et mulig salg av loft (ref. punkt 4 over).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 387 520.

Dette er kr 145 520 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm vaskeri, erstatning fra Gjensidige, nøkler og tilskudd fra OBOS gir tilbake - oljefri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 123 316.

Dette er kr 88 066 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 278 756 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 366 509.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 745 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på kr 1 540. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schleppegrellsgate 28.

Lån

Sameiet Schleppegrellsgate 28 har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på kr. 500 økning av kategori vaskeri for strøm til vaskemaskin.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Schleppegrelsgate 28

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schleppegrelsgate 28 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 4. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Schleppegrellsgate 28

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 25

2

Penneo Dokumentnøkkel: 5X6L2-6H3XM-G5O52-YZ2J-FKT50-160Q8



SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28
ORG.NR. 876 937 972, KUNDENR. 7168

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 183 020	1 183 523	1 242 000	1 189 000
Andre inntekter	3	204 500	310 533	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 387 520	1 494 056	1 242 000	1 189 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 575	-25 575	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-4 875	-4 625	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 820	-86 315	-72 375	-9 000
Konsulenthonorar	7	-4 889	-4 685	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-158 217	-1 113 161	-220 000	-745 000
Forsikringer		-91 460	-83 893	-87 500	-93 000
Kommunale avgifter	9	-174 965	-154 700	-163 255	-180 500
Energi/fyring	10	-268 011	-743 938	-320 074	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 418	-107 388	-100 300	-110 000
Andre driftskostnader	11	-136 210	-181 046	-169 793	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 123 316	-2 565 576	-1 211 382	-1 622 960
DRIFTSRESULTAT		264 204	-1 071 520	30 618	-433 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 552	23 578	0	0
Finanskostnader		0	-70	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 552	23 508	0	0
ÅRSRESULTAT		278 756	-1 048 011	30 618	-433 960
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 048 011		
Til opptjent egenkapital		278 756	0		



SAMEIET SCHLEPPEGRELLSGATE 28
ORG.NR. 876 937 972, KUNDENR. 7168

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4	9 004
Kundefordringer		435	400
Forskuddsbetalte kostnader		43 303	41 470
Andre kortsiktige fordringer		0	24 104
Driftskonto OBOS-banken		881 209	519 128
Sparekonto OBOS-banken		550 253	547 616
SUM OMLØPSMIDLER		1 475 204	1 141 721
SUM EIENDELER		1 475 204	1 141 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 366 509	1 087 753
SUM EGENKAPITAL		1 366 509	1 087 753
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 156	13 919
Leverandørgjeld		59 675	40 049
Annen kortsiktig gjeld	13	30 864	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 695	53 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 475 204	1 141 721
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Sameiet Schleppegrellsgate 28

Bjørn Ove Fjellandsbø /s/

Tom Hemer /s/

Eli Wærum Rognerud /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	1 183 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 183 020

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm vaskeri	1 000
Erstatning Gjensidige	1 500
Nøkler	2 000
Tilskudd, OBOS gir tilbake - oljefri	200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	204 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 575

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-



pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 139
Andre konsulentonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-4 889

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-111 866
Drift/vedlikehold elektro	-5 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 070
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 217

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 991
Feieavgift	-2 025
Renovasjonsavgift	-82 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-174 965

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 369
Fjernvarme	-243 642
SUM ENERGI / FYRING	-268 011

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 118
Lyspærer og sikringer	-2 311
Vaktmestertjenester	-46 618
Renhold ved firmaer	-65 885
Andre fremmede tjenester	-8 400
Trykksaker	-486



10

Sameiet Schleppegrellsgate 28

Andre kontorkostnader	-206
Porto	-771
Gaver	-590
Bank- og kortgebyr	-2 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 210

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 637
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 472
SUM FINANSINTEKTER	14 552

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-30 864
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30 864



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 55747504. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000



Sak 5

Etablering av papirgjenvinning i avfallshåndteringen i sameiet

Forslag fremmet av: Aksel Trygstad Lamache

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret viser til at dette har vært forsøkt tidligere, og har konkludert med at de praktiske forholdene ikke ligger til rette for dette.

Vi har ikke plass til å ha en separat container på søppelrommet kun for papp og papir. Vi trenger begge containere til generelt husholdningsavfall.

Styret vil utrede om det kan etableres en alternativ løsning for å kaste papiravfall i kjelleren.

Forslag til vedtak

Mulighetene vil utredes



Sak 6

Utredning av balkonger mot veien

Forslag fremmet av: Aksel Trygstad Lamache

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret vil ta kontakt med plan- og bygningsetaten for å få en prinsipiell forhåndsuttalelse vedrørende muligheter for å bygge balkong mot veien, og formidle konklusjonen til eierne.

Dette er styrets oppfatning per dags dato omkring mulighetene:

- På de karakteristiske murgårdene i Oslo vil det nesten aldri tillates balkonger på den ornamenterte fasaden mot gaten, mens enkle balkonger med sort, transparent rekkverk ofte vil være greit mot bakgården.
- Sleppegrellsgate 28 er beregnet som områdetype 3 av PBE med verneverdige bebyggelse
- Mot gate skal fasadens opprinnelige uttrykk som hovedregel beholdes og nye balkonger tillates kun unntaksvis.

Styret viser ellers til at vi jobber med en utredning av våre muligheter til å oppgradere balkong mot bakgården, herunder installasjon av balkongdører.

Forslag til vedtak

Styret undersøker med plan- og bygningsetaten.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tom Hemer

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Jostein Ekre



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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