



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 023 004	2 972 412
Sum inntekter		3 023 004	2 972 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		2 437 473	1 972 801
Sum kostnader		2 551 573	2 082 901
Driftsresultat		471 431	889 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 800	22 948
Sum finansinntekter		23 800	22 948
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 800	22 948
Ordinært resultat før skattekostnad		495 231	912 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		495 231	912 458
Årsresultat		495 231	912 458
Totalresultat		495 231	912 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 231	912 458
Sum overføringer og disponeringer		495 231	912 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		314 757	452 709
Sum varige driftsmidler		314 757	452 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		314 757	452 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 069	73 355
Sum fordringer		76 069	73 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 528 485	1 888 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 528 485	1 888 299
Sum omløpsmidler		2 604 554	1 961 654
SUM EIENDELER		2 919 311	2 414 362

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		2 870 754	2 375 523
Sum opptjent egenkapital		2 870 754	2 375 523
Sum egenkapital		2 870 754	2 375 523
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		19 912	15 084
Annen kortsiktig gjeld		28 645	23 756
Sum kortsiktig gjeld		48 557	38 840
Sum gjeld		48 557	38 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 919 311	2 414 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225440

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 470
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 023 004	2 972 412
Sum inntekter		3 023 004	2 972 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		2 437 473	1 972 801
Sum kostnader		2 551 573	2 082 901
Driftsresultat		471 431	889 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 800	22 948
Sum finansinntekter		23 800	22 948
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 800	22 948
Ordinært resultat før skattekostnad		495 231	912 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		495 231	912 458
Årsresultat		495 231	912 458
Totalresultat		495 231	912 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 231	912 458
Sum overføringer og disponeringer		495 231	912 458



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		314 757	452 709
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		314 757	452 709
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 069	73 355
Sum fordringer		76 069	73 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 528 485	1 888 299
Sum omløpsmidler		2 604 554	1 961 654
SUM EIENDELER		2 919 311	2 414 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 870 754	2 375 523



Sum opptjent egenkapital	2 870 754	2 375 523
Sum egenkapital	2 870 754	2 375 523
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	19 912	15 084
Annen kortsiktig gjeld	28 645	23 756
Sum kortsiktig gjeld	48 557	38 840
Sum gjeld	48 557	38 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 919 311	2 414 362



Organisasjonsnr: 986 373 470
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Schultzehaugen 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 5525





Velkommen til årsmøte i Schultzehaugen 1 Sameie

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 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5525>

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.

Innlevering av analog stemmeseddel

Den analoge stemmeseddelen leveres til styreleder Espen Hagen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Schultzehaugen 1 Sameie



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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Catherine Grini er valgt

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. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Hagen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Wolff Nesse
- Hege Julie Skarland
- Rune Iversen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catherine Grini

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristin Hestad
- Marit Lillesveen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Hagen	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Catherine Grini	Hauchs Gate 9 L
Styremedlem	Berit Anna Hanssen	Hauchs Gate 7
Styremedlem	Sverre A.C. Kittelsen	Hauchs Gate 9 T

Valgkomiteen

Kristin Hestad	Hauchs Gate 9 F
Marit Lillesveen	Hauchs Gate 9 T

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Schultzehaugen 1 Sameie

Sameiet består av 63 seksjoner. Schultzehaugen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986373470, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hauchs Gate 1-9

Gårds- og bruksnummer: 218/230

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

Schultzehaugen 1 Sameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Økonomisk drift og vedlikehold

Sameiet har ikke gjeld per nå.

Sameiets egenkapital er anvendt til følgende i beretningsperioden:

- Etablering av kamera i inngangsparti, inne og ute, i tråd med avstemning på fjorårets årsmøte
- Vedlikeholdsoppgaver (utskifning av defekt avtrekksvifte, utbedring vinduskarmer)
- Vedlikehold av heisen
- Oppfølging av eksisterende avtaler

Daglig drift

Styrets arbeid består i hyppig oppfølging av små og store saker i sameiet, blant annet håndtering av henvendelser fra og informasjon til seksjonseiere. I beretningsperioden har styret også håndtert flere naboklager knyttet til støy/nattbråk/atferd.

Informasjon til beboere

Det eksisterer en egen Facebook gruppe for sameiet. Styret oppfordrer alle, både eiere og leietakere, som ikke per i dag er medlem, om å melde seg i gruppen: Schultzehaugen Sameie 1. Gruppesiden oppdateres jevnlig, inneholder nyttig informasjon og er ment som en invitasjon til dialog med styret og beboere imellom. Ellers gis informasjon gjennom Vibbo, brev fra Obos, informasjonsskriv, oppslagstavle og årsberetning. Schultzehaugen Sameie 1 har publisert vedtekter, ordensregler samt annen sentral informasjon på <https://vibbo.no/schultzehaugen-1>.

Styret oppfordrer alle eiere som ikke har allerede gjort det om å samtykke til digital kommunikasjon. Samtykke kan legges inn på Vibbo under «min profil».

Vellet

Vellet forvalter områdene som er felles med de andre sameiene og har i sitt styre 5 medlemmer, 1 representant fra hver av de 5 sameiene i Schultzehaugen. Sameie 1 og 5 utgjør de største sameiene i Schultzehaugen. Vellet har bla. ansvaret for hagen, fjernvarme, søppelrommene og ventilasjon. I tillegg står Vellet for dugnadene hver vår og høst samt julegrantenning i desember hvert år. Sameiets representant i Vellet har i perioden 2020/21 vært Berit A. Hanssen. Styret oppfordrer alle sameiere/beboere til å delta på vår- og høstdugnader. Dette er en fin anledning å bli bedre kjent med naboer samt på en hyggelig måte bidra til å gjøre fellesområdene trivelige. Vi har en egen gartner som vedlikeholder hagen i det daglige, så dugnadene fungerer mer som en sosial møteplass med store og små innlagte arbeidsoppgaver som rydding av hensatte sykler, sette ut/inn hagemøbler, løvraking osv.



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 3 023 004 som er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 551 573.

Dette er kr 88 427 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 495 231 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 2 555 997 og sameiets økonomi anses som svært god.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000 til ordinært vedlikehold.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 25 000. På budsjetteringstidspunktet så ble det kun hensyntatt en indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar. Den faktiske premien for 2022 har vist seg å bli noe høyere.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4,1 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Schultzehaugen 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Schultzehaugen 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 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)

Pemmo Dokumentnøkkel: 2AHF4-EP8PA-3N102-KJOHN-VX4ZN-NNSA1



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 07:40:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2AHF4-EP8PA-3N102-KJOHN-VX4ZN-NNSA1

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).

Vedlegg 1

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>

Årsrapport og årsregnskap.pdf



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 023 004	2 972 412	3 023 000	3 147 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 023 004	2 972 412	3 023 000	3 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 894	-7 809	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 325	-110 185	-113 500	-117 000
Konsulenthonorar	6	-6 842	-4 095	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-257 959	-408 794	-450 000	-365 000
Forsikringer		-193 710	-157 546	-194 000	-201 000
Kostnader sameie	11	-921 854	-357 078	-784 000	-1 045 000
Energi/fyring	8	-454 092	-454 092	-456 000	-454 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 759	-277 777	-286 000	-294 000
Andre driftskostnader	9	-199 039	-195 425	-230 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 551 573	-2 082 901	-2 640 000	-2 807 000
DRIFTSRESULTAT		471 431	889 511	383 000	340 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 801	22 948	15 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 801	22 948	15 000	20 000
ÅRSRESULTAT		495 231	912 458	398 000	360 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		495 231	912 458		



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 1
ORG.NR. 986 373 470, KUNDENR. 5525

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	314 757	452 709
SUM ANLEGGSMIDLER		314 757	452 709
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	70
Forskuddsbetalte kostnader		76 034	73 285
Driftskonto OBOS-banken		322 251	771 101
Sparekonto OBOS-banken		2 206 234	1 117 198
SUM OMLØPSMIDLER		2 604 554	1 961 654
SUM EIENDELER		2 919 311	2 414 363
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 870 754	2 375 523
SUM EGENKAPITAL		2 870 754	2 375 523
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 645	23 756
Leverandørgjeld		19 912	15 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 557	38 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 919 311	2 414 363
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	304 105	462 523

Oslo, 14.03.2022
Styret i Sameiet Schultzehaugen 1

Espen Hagen /s/

Catherine Grini /s/

Berit Anna Hanssen /s/

Sverre A.C. Kittelsen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 560 836
Fjernvarme	462 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 023 004

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 842
SUM KONSULENTHONORAR	-6 842

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 846
Drift/vedlikehold VVS	-7 413
Drift/vedlikehold elektro	-2 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 959

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-454 092
SUM ENERGI / FYRING	-454 092

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 994
Vaktmestertjenester	-107 696
Renhold ved firmaer	-56 043
Trykksaker	-1 504
Andre kontorkostnader	-1 378
Porto	-2 107
Bank- og kortgebyr	-3 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 039

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 036
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	44
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 466
Andre renteinntekter	255
SUM FINANSINNTEKTER	23 801

**NOTE: 11****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 32,12 % av Schultzehaugen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel og utgjør kr 304 105.

Selskapets andel i Schultzehaugen Vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schultzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten «kostnader sameie»

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/schultzehaugen-1>. 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.

Vaktmester

GA JOHNSEN CONSULTING AS.

Parkering

En del eiere har kjøpt biloppstillingsplass i Schultzehaugen Garasjesameie. Biloppstillingsplassene kan kun overdras til eiere av seksjon i sameiene Schultzehaugen. Dersom eier av seksjon selger sin leilighet og eier biloppstillingsplass, må biloppstillingsplass avhendes sammen med boligseksjonen.

Garasjeport

Fjernkontroll til garasjeport kan bestilles hos Norport (post@norport.no). Ansvarlig for programmering av åpner er Glenn Holst: mob. 47279600.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles og meldes tapt på mail til sittende styre i Sameie 1 ved styreleder, for tiden Espen Hagen (eshagen56@gmail.com). For å bestille ny nøkkel må det meldes fra om event. tap av nøkkel.

Postkasseskilt

Postkasseskilt bestilles personlig på www.skiltservice.com. Alle er pliktige til å sette opp slikt skilt på sin postkasse. Lapper ol. vil bli fjernet uten varsel.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80116041. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Betongbehandling av utvendige trapper og svalgang
2018 Utbedring av inngangsparti med granittstein og beplantning langs fasade mot gate
2016 Rensing av avløpsrør v/Gravco (nr 9)
2016 Skifte av lyskilder til LED ute og inne v/Pluggen
2016 Oppgradering av brannvarslingsanlegget, inkludert installasjon av nødlys i bodområdet
2014 Maling av vinduer og treverk utendørs
2013 - 2014 Maling av oppganger
2013 - 2016 Automatisk døråpner med nøkkelsensor til hovedinngangen, samt på dør mellom garasjen og sameiet.
Montert nedløpsrør fra øvre balkonger
Fasadevedlikehold og utbedring av flere balkonger



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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 5525 **Selskapsnavn:** Schultzehaugen 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Catherine Grini er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Espen Hagen

Styremedlem (3 skal velges)

Adrian Wolff Nesse

Hege Julie Skarland

Rune Iversen

Varamedlem (1 skal velges)

Catherine Grini

Valgkomite (2 skal velges)

Kristin Hestad

Marit Lillesveen

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
E-post: oef@obos.no

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