



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 433 784  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 1  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Raymond Grimelid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		688 872	749 559
<b>Sum inntekter</b>		<b>688 872</b>	<b>749 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		428 870	585 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>428 870</b>	<b>585 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 002</b>	<b>164 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 790	10 251
Annen finansinntekt		184	164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 974</b>	<b>10 415</b>
Annen rentekostnad		65 076	70 308
Annen finanskostnad		900	900
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 976</b>	<b>71 208</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 002</b>	<b>-60 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>206 001</b>	<b>103 676</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>206 001</b>	<b>103 676</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>206 001</b>	<b>103 676</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>206 001</b>	<b>103 676</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		206 001	103 676
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>206 001</b>	<b>103 676</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 370
Andre fordringer		44 245	42 796
Sum fordringer		44 245	46 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		464 205	371 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 205	371 247
Sum omløpsmidler		508 449	417 413
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>508 449</b>	<b>417 413</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 235 103	-1 441 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 235 103</b>	<b>-1 441 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 235 103</b>	<b>-1 441 104</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 659 258	1 775 335
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 659 258</b>	<b>1 775 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 210	20 609
Annen kortsiktig gjeld		73 085	62 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 295</b>	<b>83 182</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 743 553</b>	<b>1 858 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>508 449</b>	<b>417 413</b>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Niels Juels Gate 1**

**2017**



---

Sameiet Niels Juels Gate 1

---

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		149 016	149 016	142 236
Vedlikeholdsinntekter		539 856	539 856	515 316
Andre inntekter		0	0	92 007
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>688 872</b>	<b>688 872</b>	<b>749 559</b>
<b>Kostnader:</b>				
Driftskostnader	2	220 089	199 100	193 279
Vedlikeholdskostnader	3	39 192	113 200	172 678
Honorarer	4	60 465	30 100	111 321
Forsikringer	5	94 894	85 300	86 143
Andre kostnader	6	14 229	14 350	21 668
<b>Sum kostnader</b>		<b>428 870</b>	<b>442 050</b>	<b>585 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 002</b>	<b>246 822</b>	<b>164 469</b>
Finansinntekter		11 975	0	10 415
Finanskostnader		65 976	66 335	71 208
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>7</b>	<b>-54 002</b>	<b>-66 335</b>	<b>-60 793</b>
<b>Resultat</b>		<b>206 001</b>	<b>180 487</b>	<b>103 676</b>



## Sameiet Niels Juels Gate 1

### Balanse

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		0	3 370
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	44 245	42 796
Bank	9	464 205	371 247
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>508 449</b>	<b>417 413</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>508 449</b>	<b>417 413</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-1 235 103	-1 441 104
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-1 235 103</b>	<b>-1 441 104</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån		1 659 258	1 775 335
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>1 659 258</b>	<b>1 775 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		11 210	20 609
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 101	54 178
Påløpte kostnader		5 355	5 714
Annen kortsiktig gjeld	12	3 629	2 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 295</b>	<b>83 182</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>508 449</b>	<b>417 413</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		508 449	417 413
Kortsiktig gjeld		84 295	83 182
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>424 155</b>	<b>334 231</b>

Oslo,  
Styret for Sameiet Niels Juels Gate 1

Dag Haraldsen  
Styreleder

Liv Haraldsen  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 16 seksjoner.

### Note 1 Driftsinntekter

Fellesutgifter	149 016
Vedlikeholdsinntekter	539 856
<b>Sum inntekter</b>	<b>688 872</b>

### Note 2 Driftskostnader

Div vaktmestertjenester	21 998
Lys, varme	27 343
Renhold	28 740
Renovasjon, vann, avløp mv.	142 008
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>220 089</b>



## Note 3 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	13 155
Elektrisk anlegg	17 323
Porttelefon	8 115
Vedlikehold uteanlegg	598
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>39 192</b>

## Note 4 Honorarer

Juridisk honorar	30 375
Regnskapshonorar	30 090
<b>Sum honorarer</b>	<b>60 465</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

## Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	87 040
Forsikringsskadeoppgjør	7 854
<b>Sum forsikring</b>	<b>94 894</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 54465076.

Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 11 590 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.

## Note 6 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	3 052
Diverse kostnader	3 086
Generalforsamling	396
Kontigenter, ikke fradrag	950
Porto/kop./matr./langtidsark.	4 745
Telefon	2 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>14 229</b>

## Note 7 Finansinntekter/ finanskostnader

Bankomkostninger	-900
Lånerenter	-65 076
Renteinntekter fra bankkonti	184
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 590
Andre renteinntekter	200
<b>Sum finansinntekter/finanskostnader</b>	<b>-54 002</b>

## Note 8 Periodiserte/forskuddsbetalte kostnader

Forsikring t.o.m. juni	44 245
<b>Sum periodiserte/forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>44 245</b>



## Note 9 Bankinnskudd

Foliokonto 8397 10 13349	214 199
Særvilkårkonto 8397 10 16399	250 006
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>464 205</b>

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	-1 441 104	206 001	-1 235 103
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 441 104</b>	<b>206 001</b>	<b>-1 235 103</b>

## Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.57741 i Handelsbanken/DNB  
Annuitetslån med løpetid på 12 år og 3 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.17:	1 659 258
Effektiv rente pr. 31.12.17:	3,95 %
Avdrag i 2017:	116 077

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 008 066.

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Desember strøm	3 079
Purregebyrer	550
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>3 629</b>



---

Sameiet Niels Juels Gate 1

---

**Budsjett 2018**

	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2017</b>
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	149 016	149 016	149 016
Vedlikeholdsinntekter	539 856	539 856	539 856
<b>Sum inntekter</b>	<b>688 872</b>	<b>688 872</b>	<b>688 872</b>
<b>Kostnader:</b>			
Driftskostnader	210 500	220 089	199 100
Vedlikeholdskostnader	13 500	39 192	113 200
Honorarer	30 900	60 465	30 100
Forsikringer	88 500	94 894	85 300
Andre kostnader	12 450	14 229	14 350
<b>Sum kostnader</b>	<b>355 850</b>	<b>428 870</b>	<b>442 050</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>333 022</b>	<b>260 002</b>	<b>246 822</b>
Finansinntekter	0	11 975	0
Finanskostnader	61 900	65 976	66 335
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-61 900</b>	<b>-54 002</b>	<b>-66 335</b>
<b>Resultat</b>	<b>271 122</b>	<b>206 001</b>	<b>180 487</b>
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>271 122</b>	<b>206 001</b>	<b>180 487</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 26.04.2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Dag Haraldsen	2017 (1 år)
Styremedlem:	Liv Haraldsen	2017 (1 år)
Varamedlem:	Kristine Dahl	2017 (1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 16 seksjoner.

Sameiets virksomhet består i drift av eiendommen, Sameiet Niels Juels gate 1 gnr: 211, bnr: 162, som består av 16 seksjoner (13 boligseksjoner, 1 loftsbod, 1 kjellerbod og 1 lager), orgnr: 994 433 784 i Oslo kommune.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets har ingen revisor.

#### Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med låne nummer 8397.715.7741.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar

1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å

etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. Felles brannvarsling i alle leiligheter og fellesområder. Hovedtavle med bruksanvisning er i inngang A.

### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 54465076.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 590 for 2016.

Den enkelte seksjonseier/bruker må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## **STYRETS ARBEID**

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter i perioden samt uformelle kontakter i trappen, på telefon og pr. epost. Styremøter er avholdt når styret har funnet det nødvendig. Seksjon 1 og 16 og fellesareal på loft er i ferd med å bli solgt til Gustav Eiendom v/Remy Lurud. Loftet planlegges å bygges om til leiligheter.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Styret vurderer tiltak for lekkasje i karnapp på loftet.

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 688 872.

Dette er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2017 var totalt kr 428 870.

Dette er kr 13 180 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket er lavere kostnad til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2017 viser et positivt årsresultat på kr 206 001.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2018**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 271 122.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2017.

**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften økes med 10,4 % i 2018.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2018.  
Feieavgiften og tilsynsgebyret reduseres med 6,5 % i 2018.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, \_\_\_\_ 17/4 \_\_\_\_ 2018

Styret  
i  
Sameiet Niels Juels Gate 1

Dag Haraldsen  
Styreleder

Liv Haraldsen  
Styremedlem