



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 10.06.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 468 216	2 481 154
Sum inntekter		2 468 216	2 481 154
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	71 565
Annen driftskostnad		1 831 317	1 367 630
Sum kostnader		1 905 482	1 439 195
Driftsresultat		562 734	1 041 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 420	17 680
Sum finansinntekter		17 420	17 680
Annen finanskostnad		236 045	274 050
Sum finanskostnader		236 045	274 050
Netto finans		-218 625	-256 370
Ordinært resultat før skattekostnad		344 109	785 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		344 109	785 589
Årsresultat		344 109	785 589
Totalresultat		344 109	785 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 109	785 589
Sum overføringer og disponeringer		344 109	785 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		57 473	63 754
Sum fordringer		57 473	63 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 128	752 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 128	752 923
Sum omløpsmidler		800 601	816 677
SUM EIENDELER		800 601	816 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 498 066	6 842 175
Sum opptjent egenkapital		-6 498 066	-6 842 175
Sum egenkapital		-6 498 066	-6 842 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 077 186	7 512 409
Sum annen langsiktig gjeld		7 077 186	7 512 409
Sum langsiktig gjeld		7 077 186	7 512 409
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 319	1 313
Leverandørgjeld		182 079	50 109
Annen kortsiktig gjeld		38 083	95 021
Sum kortsiktig gjeld		221 481	146 443
Sum gjeld		7 298 667	7 658 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 601	816 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458311

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 10.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 468 216	2 481 154
Sum inntekter		2 468 216	2 481 154
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	71 565
Annen driftskostnad		1 831 317	1 367 630
Sum kostnader		1 905 482	1 439 195
Driftsresultat		562 734	1 041 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 420	17 680
Sum finansinntekter		17 420	17 680
Annen finanskostnad		236 045	274 050
Sum finanskostnader		236 045	274 050
Netto finans		-218 625	-256 370
Ordinært resultat før skattekostnad		344 109	785 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		344 109	785 589
Årsresultat		344 109	785 589
Totalresultat		344 109	785 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 109	785 589
Sum overføringer og disponeringer		344 109	785 589



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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			
Andre fordringer		57 473	63 754
Sum fordringer		57 473	63 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 128	752 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 128	752 923
Sum omløpsmidler		800 601	816 677
SUM EIENDELER		800 601	816 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 498 066	6 842 175
Sum opptjent egenkapital		-6 498 066	-6 842 175



Sum egenkapital	-6 498 066	-6 842 175
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 077 186	7 512 409
Sum annen langsiktig gjeld	7 077 186	7 512 409
Sum langsiktig gjeld	7 077 186	7 512 409
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 319	1 313
Leverandørgjeld	182 079	50 109
Annen kortsiktig gjeld	38 083	95 021
Sum kortsiktig gjeld	221 481	146 443
Sum gjeld	7 298 667	7 658 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	800 601	816 677



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

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

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2022

Selskapsnummer: 7286





Velkommen til årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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 7. juni kl. 12:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7286>

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.

Annen informasjon

Analog stemmeseddel kan tas bilde av og sendes på epost til olafschousvei2024@styrommet.no

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 Sameiet Olaf Schous Vei 20-24



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

Forslag til vedtak

Kari Hammeren 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. 7286 - årsrapport Vibbo.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Katrine Opdahl

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Bachke
- Kjersti Bull
- Marie Lie Myklebostad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Hammeren



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Opdahl	Olaf Schous Vei 20
Styremedlem	Kari Hammeren	Olaf Schous Vei 24
Styremedlem	Mari Lilleslåttén	Olaf Schous Vei 24
Varamedlem	Kjersti Ellestad Bull	Olaf Schous Vei 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner, ingen menn.

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Olaf Schous Vei 20 - 24

Gårds- og bruksnummer:

83 178

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

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 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

Styret har gjennomført fem styremøter i 2021, samt hatt løpende dialog mellom styremedlemmene.

Styret har i 2021 jobbet med å tilrettelegge for vedlikeholdsarbeid av byggets fasade. Et stort og viktig prosjekt som ble påbegynt fra styrets side i 2020 etter mange års fravær av slikt vedlikeholdsarbeid.

Gjennom 2021 har styret behandlet henvendelser fra beboere og andre aktører, og administrert utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård.

Styret har løpende budsjett- og økonomiansvar og håndterer sameiets daglige drift.

Utførende arbeid på bygget håndteres av underleverandører med riktig fagkompetanse.

Styret har gjennomført HMS-inspeksjon.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 468 216, og noen tusen lavere enn budsjettert. Dette skyldes forsinket fakturering for enkelte parkeringsplasser. Andre inntekter på kr 1000 er parkeringsleie til rørlegger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 905 482. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 344 109 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 579 120.

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 totalt kr 100.000 til arbeid som omfatter diverse reparasjoner og vedlikehold, samt oppdatert beplantning.

Økt lån grunnet fasaderehabilitering er estimert så godt som mulig inn i budsjettet basert på dagens status og hvor langt vi har kommet med prosjektet.

Styret planlegger å gjennomføre et økonomimøte etter sommerferien for å gjennomgå status etter fasadearbeidet og å avstemme mot planlagt budsjett og økninger i felleskostnadene. Her tas også konsekvensene av økte priser på elektrisitet og fjernvarme med i betraktning.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med reelle kostnader for årets første måneder har vi justert opp budsjettet for energi vesentlig for hele 2022. Dette gjelder både elektrisitet og fjernvarme. Styret foreslår å revidere budsjettet etter gjennomført oppussing, og med fersk historikk etter vinterens økte priser.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 145 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har to lån i OBOS.

Begge lånene er annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Rentene er ventet å stige i 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Styret har reforhandlet avtale for TV/Internett, samt byttet leverandør for renhold- og vaktmestertjenester. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Det er budsjettert med 50% økning av kategorien for brensel fra 1. juli, samt at reelle kostnader for nytt lån viderefaktureres eierne fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistigheter eller utilsiktede feil.



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 467 216	2 471 154	2 471 000	2 754 000
Andre inntekter	3	1 000	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 468 216	2 481 154	2 471 000	2 754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-6 565	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 208	-7 124	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 908	-100 055	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-2 578	-6 284	0	0
Drift og vedlikehold	8	-28 419	-34 376	-550 000	-4 800 000
Forsikringer		-134 850	-127 041	-133 500	-145 000
Kommunale avgifter	9	-334 432	-314 263	-317 000	-345 000
Energi/fyring	10	-810 994	-372 871	-565 000	-944 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 524	-215 755	-216 000	-207 000
Andre driftskostnader	11	-190 405	-189 862	-185 000	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 905 482	-1 439 195	-2 150 000	-6 775 000
DRIFTSRESULTAT		562 734	1 041 959	321 000	-4 021 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 420	17 680	0	15 000
Finanskostnader	13	-236 045	-274 050	-235 000	-270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 625	-256 370	-235 000	-255 000
ÅRSRESULTAT		344 109	785 589	86 000	-4 276 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		344 109	785 589		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		603	8 873
Forskuddsbetalte kostnader		56 870	54 881
Driftskonto OBOS-banken		372 683	399 425
Sparekonto OBOS-banken		370 445	353 497
SUM OMLØPSMIDLER		800 601	816 677
<hr/>			
SUM EIENDELER		800 601	816 677
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 498 066	-6 842 175
SUM EGENKAPITAL		-6 498 066	-6 842 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 077 186	7 512 409
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 077 186	7 512 409
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 083	38 503
Leverandørgjeld		182 079	50 109
Påløpte renter		1 319	1 313
Annen kortsiktig gjeld		0	56 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 481	146 443
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 601	816 677
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2022

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Katrine Opdahl/s/

Kari Hammeren/s/

Mari Lilleslåtten/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	982 728
Lån lik fordeling	547 740
Fjernvarme	526 608
TV/bredbånd	211 680
Lån fordelt etter brøk	151 248
Parkering	52 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 472 155

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 939
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 467 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert Fix Rør AS for parkering	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 578
SUM KONSULENTHONORAR	-2 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 150
Drift/vedlikehold elektro	-11 085
Kostnader dugnader	-6 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 419

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173 868
Renovasjonsavgift	-160 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 432

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 193
Fjernvarme	-789 801
SUM ENERGI / FYRING	-810 994

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 862
Vaktmestertjenester	-41 016
Renhold ved firmaer	-56 213



Snørydding	-51 334
Gressklipping	-22 511
Trykksaker	-877
Porto	-1 324
Bank- og kortgebyr	-3 020
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 405

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	786
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	472
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 162
SUM FINANSINNTEKTER	17 420

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-185 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 510
SUM FINANSKOSTNADER	-236 045

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-7 304 166
Nedbetalt tidligere	1 388 330
Nedbetalt i år	342 724



11

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

		-5 573 112
OBOS-banken 2		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2016	-1 971 259	
Nedbetalt tidligere	374 686	
Nedbetalt i år	92 499	
		-1 504 074
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 077 186



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post olafschousvei2024@styrerommet.no

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.

Vaktmester

Sameiets vaktmestertjenester utføres av Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, og styret administrerer denne.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning.
Skilt til ringelokke og postkasse bestilles hos Data Call AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88272035. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, 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

2014	Rehabilitering av rør og bad
2014	Omtrekking tak



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 7.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.22

Selskapsnummer: 7286 **Selskapsnavn:** Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

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>Kari Hammeren 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 65 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Katrine Opdahl

Styremedlem (3 skal velges)

Fredrik Bachke

Kjersti Bull

Marie Lie Myklebostad

Varamedlem (1 skal velges)

Kari Hammeren

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.