



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 894 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 10.07.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 987894903

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	984 259	1 087 220
Sum inntekter		984 259	1 087 220
Kostnader			
Lønnskostnad	3	31 948	79 300
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	745 362	3 244 668
Sum kostnader		777 310	3 323 968
Driftsresultat		206 949	-2 236 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	13 614	13 018
Sum finansinntekter		13 614	13 018
Annen finanskostnad	11	104 765	88 340
Sum finanskostnader		104 765	88 340
Netto finans		-91 151	-75 322
Ordinært resultat før skattekostnad		115 798	-2 312 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 798	-2 312 070
Årsresultat		115 798	-2 312 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 798	-2 312 070
Sum overføringer og disponeringer		115 798	-2 312 070



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	12	68 471	106 224
Sum fordringer		68 471	106 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	216 068	100 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 068	100 494
Sum omløpsmidler		284 539	206 718
SUM EIENDELER		284 539	206 718

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			
Annen egenkapital		-2 780 734	-2 896 532
Sum opptjent egenkapital		-2 780 734	-2 896 532
Sum egenkapital	14	-2 780 734	-2 896 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 975 098	3 035 939
Sum annen langsiktig gjeld		2 975 098	3 035 939
Sum langsiktig gjeld	15	2 975 098	3 035 939
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 070	39 854
Annen kortsiktig gjeld	16	39 105	27 457
Sum kortsiktig gjeld		90 175	67 311
Sum gjeld		3 065 273	3 103 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 539	206 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 614106

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 894 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	984 259	1 087 220
Sum inntekter		984 259	1 087 220
Kostnader			
Lønnskostnad	3	31 948	79 300
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	745 362	3 244 668
Sum kostnader		777 310	3 323 968
Driftsresultat		206 949	-2 236 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	13 614	13 018
Sum finansinntekter		13 614	13 018
Annen finanskostnad	11	104 765	88 340
Sum finanskostnader		104 765	88 340
Netto finans		-91 151	-75 322
Ordinært resultat før skattekostnad		115 798	-2 312 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 798	-2 312 070
Årsresultat		115 798	-2 312 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 798	-2 312 070
Sum overføringer og disponeringer		115 798	-2 312 070



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

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	12	68 471	106 224
Sum fordringer		68 471	106 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	216 068	100 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 068	100 494
Sum omløpsmidler		284 539	206 718
SUM EIENDELER		284 539	206 718
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 780 734	-2 896 532
Sum opptjent egenkapital		-2 780 734	-2 896 532



Sum egenkapital	14	-2 780 734	-2 896 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 975 098	3 035 939
Sum annen langsiktig gjeld		2 975 098	3 035 939
Sum langsiktig gjeld	15	2 975 098	3 035 939
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 070	39 854
Annen kortsiktig gjeld	16	39 105	27 457
Sum kortsiktig gjeld		90 175	67 311
Sum gjeld		3 065 273	3 103 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 539	206 718



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3948.00	9800.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28000.00	69500.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31948.00	79300.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Tid: Tirsdag 07.06.2022, kl. 18:00

Sted: I Bakgården



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Tid: Tirsdag 07.06.2022, kl. 18:00

Sted: I Bakgården

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2021**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 30.05.2022

Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd på kr 115 798.- overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Ikke styrehonorar

Sak 5: Andre saker

5.1 Prioritering av vedlikeholdsoppgaver og tilhørende finansiering

På årsmøte 2021 la styret opp til en diskusjon rundt vedlikehold og oppgraderinger av sameiet. Nåværende styre stiller seg bak deres standpunkt, og mener at det over tid har blitt underinvestert i sameiet. I senere år har det blitt gjort en vesentlig opprydning i historiske saker og økonomien til sameiet, det har blitt gjennomført en rekke mindre vedlikehold/oppdragering og to store prosesser rundt oppgradering av taket og bakgården. De sistnevnte oppgraderingene har i stor grad blitt finansiert med lån, og dermed innskrenket sameiets økonomiske handlingsrom. En tommelfingerregel for sameier er en låneramme på kr 200.000 per seksjon. Styret mener derfor at sameiet bør være forsiktig med opptak av ytterligere lån inntil en betydelig andel av det nåværende lånet er nedbetalt. Dette er spesielt med tanke på en situasjon der det dukker opp større uforutsette kostnader.

I 2021 ble det presentert en oversikt over prioritering av vedlikeholdsoppgaver. I tillegg til oppgavene som var på listen, signaliserte årsmøte at dørene fra oppgang B og ut i bakgården burde prioriteres som fjerde punkt på listen. Dette fordi manglende mulighet til å lukke disse gir stort varmetap på vinteren. Det ble også diskutert å gjøre oppgradering av vinduene, og årsmøte ba styret jobbe videre



med denne saken for å se på ulike handlingsalternativ og tilhørende kostnader. Styret fulgte opp dette, presenterte de ulike handlingsalternativene for oppgradering av vinduene og sendte ut en spørreundersøkelse til sameierne høsten 2021. Denne visste at det var svært liten interesse for utbedring av vinduene. Dette punktet er derfor tatt ut av listen.

Styret har nå oppdatert listen over prioritering av vedlikeholdsoppgaver:

Oppgave	Tentativ kostnad
Utbedring av fuktproblem glassfasade/takvindu i seksjon 5. etasje (<i>vedtatt av årsmøte 2021 – pågående</i>)	50 000
Godkjenning av fasade mot Niels Juels gate (<i>vedtatt av årsmøte 2021 – pågående</i>)	40 000
Utbedring av rekkverk på balkonger mot Niels Juels gate	120 000
Utbedring av døren mellom bakgård og porten i B-oppgangen	100 000
Ferdigattest bakgård	
Oppgradering av fellesareal	
Gjennomføre tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør	
Oppgradering av ventilasjon i kjelleren	
Beholderskap til søppelcontainere	
Utsmykning av bakgården / fellesareal (potteplanter / lys / kunst)	

Budsjettposten «reparasjoner og vedlikehold» er den posten der årsmøte i størst grad kan styre, gjøre prioriteringer og utvikle sameiet. I det nåværende budsjettet er det kun satt av kr 100.000 på denne posten. Samtidig er det viktig å understreke at denne posten bør begrenses dersom det ikke gjøres endringer på inntektssiden for 2022. Sameiet har relativt lav tilgjengelig egenkapital (likvider på bank) og nåværende budsjett går omtrent 60.000 i pluss. Regnskapet viser ikke avdragene sameiet betaler på lånet. For 2022 er avdrag på lånet i overkant av kr 60.000. Dette innebærer at budsjettet slik det nå foreligger, går omtrent i null. Posten for vedlikehold inkluderer også egenandel på forsikringen, og vi må ta hensyn til uforutsette hendelser (sameiet har blant annet hatt større utgifter til spyling av tette rør, reparasjon på kloakkpumpe osv). I realiteten betyr ovennevnte at sameiet med dagens inntektsnivå svært begrensede midler til å gjøre vedlikehold og oppgraderinger av sameiet.

Årsmøte må gjøre en vurdering av hvor mye som årlig bør brukes på vedlikehold og oppgradering og hvordan dette skal finansieres.



1. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

Styret ønsker at listen over vedlikeholdsoppgaver diskuteres i årsmøte, og at sameiet gir et signal til nytt styre om videre prioriteringer. De to øverste punktene er allerede vedtatt av årsmøte 2021. I tillegg til å videreføre disse, mener styret minimum at det tredje punktet også bør igangsettes inneværende år.

**

I henhold til ovennevnte redegjørelse har sameiet i liten grad midler til å kunne gjennomføre vedlikeholdsoppgavene. Dette medfører at sameiet må ta et standpunkt rundt inntektene i sameiet.

2. Endring i felleskostnadene for å kompensere for høy prisstigning/inflasjon.

Styret økte felleskostnadene med 10 prosent i 2021. Det siste året har det vært høye inflasjon (i overkant av 5%), så det har gitt begrenset handlingsrom. Styret foreslår derfor at felleskostnadene økes med 5% for å kompensere for inflasjonen.

3. Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling

En økning av felleskostnadene vil først gi effekt over tid, og styret mener at dersom vi skal kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver og sikre sameiet en robust økonomi er det nødvendig å innhente ekstraordinære innbetalinger.

Styret ønsker derfor at det gjennomføre minimum 3 innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader i perioden fra årsmøte og ut 2022.

Styrets forslag til vedtak:

1. *Utbedring av lekkasje fra glassfasade/takvindu, godkjenning av fasade mot Niels Juels gate og utbedring av rekkverk på balkonger mot Niels Juels gate er prioritert vedlikehold for 2022.*
2. *De månedlige felleskostnadene økes med 5%. Endringen gjøres gjeldende så fort det vil være praktisk mulig for forretningsfører.*
3. *Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader tilsvarende 3 ordinære månedsbeløp på tidspunktet for vedtaket.*

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg 2 av styremedlem for 2 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 Boligsameiet Niels Juels gate 4

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 15.06.2021 fikk styret følgende styresammensetning:

Styreleder:	Beate Eilen Ek Olsen	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Mette Fjellstad	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Kristoffer Sundøy	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem:	Marius Ørbeck Vegheim	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem:	Caroline Straumsheim	valgt i 2021 for 2 år

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Niels Juels Gate4

Sameiet består av 18 seksjoner. Boligsameiet Niels Juels Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987894903, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 211/166 og følgende adresse:

Niels Juels Gate 4 A
Niels Juels Gate 4 B

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Boligsameiet Niels Juels Gate4 har ingen ansatte.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80653325. 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. Ved skade skal styret informeres omgående på epost: nielsjuelsgate4@gmail.com slik skaden meldes til forsikringselskapet.

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.

Dokumentet er elektronisk signert



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Espen Holter Pedersen. Sameiets revisor er BDO AS

Styrets arbeid 2021

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med blant annet følgende saker;

- Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg. Grunnet flere mindre problemer med det elektriske anlegget, ble det gjennomført en helhetlig tilstandsvurdering våren 2021. Denne avdekket behov for en rekke mindre utbedringer, men generelt viste tilstanden på det elektriske anlegget i sameiet seg å være tilfredsstillende.
- Utbedring av elektrisk anlegg. Basert på tilstandsvurderingen ble alle avvik merket gult eller rødt oppgradert. Dette inkluderte blant annet opprydding og oppgradering i hovedtavle i kjelleren. Dette gir redusert forsikringspremie.
- Ny kurs og varslingsanlegg for kloakkpumpe. Kloakkpumpa i kjelleren har ved flere anledninger stoppet ifm strømbrudd i kjelleren, og dette kan medføre store problemer om det ikke håndteres raskt. For å minimere risikoen for fremtidige problemer, har kloakkpumpa nå blitt satt på en egen strømkurs og det har blitt satt opp varslingsanlegg som varsler leverandøren umiddelbart ved utfall.
- Utbedring av lys i fellesareal/kjellerområde. Det har vært utfordringer med en rekke av lampene i bodområdet de siste årene. Gjennomgang med elektriker viste at tilstanden/kvaliteten på lampene var svært dårlig, noe som forklarer hvorfor det i liten grad har fungert å bytte rør/tenner. Det ble satt opp nye lamper og koblet på automatiske brytere slik at de kun er på når noen oppholder seg i bodområdet.
- Undersøkelse rundt oppgradering av vinduer i sameiet. Årsmøte 2021 ba styret se på ulike handlingsalternativ og tilhørende kostnader for utbedring av vinduer. Styret fulgte opp dette, presenterte de ulike handlingsalternativene for oppgradering og sendte ut en spørreundersøkelse til sameierne høsten 2021. Denne visste at det var svært liten interesse for utbedring av vinduene, og styret ser derfor ikke at dette bør følges opp videre.
- Utbedring av fuktproblem glassfasade/takvindu i seksjon 5. etasje. Saken ble blitt vedtatt prioritert av årsmøte, og styret har i flere år forsøkt å løse problemet. Det har vist seg svært krevende å avdekke årsak og finne håndverkere som kan gjøre en utbedring. Saken er ikke avsluttet, og det jobbes videre med å finne en løsning.
- Kvaliteten på rekkverkene på balkongene mot Niels Juels gate er svært dårlig, og styret anser det som svært viktig å få oppgradert disse. Dette er spesielt av hensyn til HMS gitt faren dersom disse i verste fall skulle falle ned. I arbeidet har det vist seg at kommunen ikke har godkjente tegninger av fasaden mot Niels Juels gate og at de nåværende rekkverkene ikke er godkjent. Styret jobber med Kappland Arkitekter AS for å få godkjent fasaden, og søke om godkjenning av nytt rekkverk. Dette arbeidet har tatt tid gitt lange prosesser i kommunen, men det er nå god fremdrift. Dette punktet bør prioriteres fullført i kommende styreperiode.

Det har vært 3 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Styreonorar

Det ble utbetalt et styreonorar, inkludert arbeidsgiveravgift, på kr 31 948 i 2021. Dette gikk i sin helhet til eksternt styreleder, Christian Engelstad, innleid fra Brækhus Brækhus Advokatfirma DA. Da sameiet anså den større generelle ryddejobben og utbedringen av taket som avsluttet, ble det

Dokumentet er elektronisk signert



valgt et styre kun bestående av sameiere. Det har ikke blitt utbetalt eller satt av styrehonorar til resterende medlemmer.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 115 798,-. Det spesifiseres i den anledning at dette ikke inkluderer avdragene på lånet, tilsvarende omtrent kr 60 000,- årlig. Det reelle styringen av likviditet var dermed kun på omtrent kr 55 000,- til tross for betydelig økning av felleskostnadene og gjennomføring av ekstraordinære innbetalinger.

Sameiets egenkapital viser et udekket tap/negativ egenkapital på kr 2 780 734,-. Dette relaterer seg til måten sameier må balanseføre lån. Ved utgangen av 2021 hadde sameiet et lån på kr 2 975 098,- i OBOS Banken. I sameiet balanse trekkes lånet fra de eiendelene. Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift med tilhørende nedbetaling av lånet.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 12/05-2022

.....
Beate Eilen Ek Olsen, Styreleder

.....
Mette Fjellstad, Styremedlem





.....
Marius Ørbeck Vegheim, Styremedlem

.....
Kristoffer Sundøy, Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...

Name	Date	Name	Date
Vegheim, Marius	2022-05-27	Fjeldstad, Inger Mette	2022-05-27
Identification		Identification	
 Vegheim, Marius		 Fjeldstad, Inger Mette	
Name	Date	Name	Date
Olsen, Beate Eilen Ek	2022-05-27	Sundøy, Kristoffer Johan	2022-05-27
Identification		Identification	
 Olsen, Beate Eilen Ek		 Sundøy, Kristoffer Johan	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Boligsameiet Niels Juels Gate 4
2021**

Boligsameiet Niels Juels Gate 4 Org.nr. 987894903

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Boligsameiet Niels Juels Gate 4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		1 029 834	1 066 225	792 000	871 398
Andre leieinntekter	2	-45 575	20 995	0	0
Sum driftsinntekter		984 259	1 087 220	792 000	871 398
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	31 948	79 300	30 000	0
Revisjonshonorar	4	7 750	6 750	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		53 080	40 134	53 000	55 000
Andre honorarer		0	70 933	0	0
Forsikringspremier		114 936	101 903	90 000	120 000
Energikostnader		28 511	14 417	20 000	21 000
Kommunale avgifter	5	200 294	192 393	190 000	208 000
Andre driftskostn. eiendom	6	208 499	175 180	154 000	163 000
Driftskostnader administrasjon	7	11 673	3 327	2 000	12 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	114 891	2 631 046	160 000	110 000
Andre kostnader	9	5 727	8 586	5 000	5 000
Sum driftskostnader		777 310	3 323 968	714 000	704 000
Driftsresultat		206 949	-2 236 748	78 000	167 398
Finansinntekter	10	13 614	13 018	12 000	15 000
Finanskostnader	11	104 765	88 340	104 000	120 000
Resultat av finansposter		-91 151	-75 322	-92 000	-105 000
Årsresultat		115 798	-2 312 070	-14 000	62 398

Resultatrapport 2021 for Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Boligsameiet Niels Juels Gate 4
av Hammersborg Eiendomforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	68 471	106 224
Bankinnskudd og kontanter	13	216 068	100 494
Sum omløpsmidler		284 539	206 718
Sum eiendeler		284 539	206 718
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-2 896 532	-2 896 532
Årets resultat		115 798	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-2 780 734	-2 896 532
Langsiktig gjeld			
Lån		2 975 098	3 035 939
Sum langsiktig gjeld	15	2 975 098	3 035 939
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		19 293	9 830
Påløpte rentekostnader		595	573
Leverandørgjeld		51 070	39 854
Annen kortsiktig gjeld	16	19 217	17 054
Sum kortsiktig gjeld		90 175	67 311
Sum gjeld		3 065 273	3 103 250
Sum egenkapital og gjeld		284 539	206 718

OSLO, 27.05.2022
Styret for Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Beate Eilen Ek Olsen
Styrets leder

Marius Ørbeck Vegheim
Styremedlem

Kristoffer Johan Sundøy
Styremedlem

Inger Mette Fjeldstad
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Andre leieinntekter

	2021	2020
Avdrag IN lån	0	20 500
Avregning avdrag IN lån	-49 497	0
Avregning renter IN lån	3 922	0
Renter IN lån	0	495
Sum andre leieinntekter	-45 575	20 995

Note 3 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	3 948	9 800
Styre- og møtehonorer	28 000	69 500
Sum lønnskostnader	31 948	79 300

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Revisjonshonorar		
Revisjonshonorar	2021	2020
	7 750	6 750
Sum revisjonshonorar	7 750	6 750
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.		
Note 5 Kommunale avgifter		
Feieavgift	2021	2020
	4 061	3 121
Renovasjonsavgift	77 955	77 183
Vannavgift	118 279	112 089
Sum kommunal avgifter	200 294	192 393
Note 6 Andre driftskostnader		
Annet renhold	2021	2020
	0	2 119
Brannalarm	40 715	6 550
Kabel-tv/internett	98 632	100 208
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 799	995
Matteleie	8 900	4 826
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	2 187
Trappevask/renhold	58 453	58 295
Sum andre driftskostnader eiendom	208 499	175 180
Note 7 Driftskostnader administrasjon		
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2021	2020
	3 300	1 463
IT kostnader	6 792	0
Kontingent HL	1 490	1 490
Porto	91	374
Sum driftskostnader administrasjon	11 673	3 327
Note 8 Reparasjon og vedlikehold		
Egenandel forsikring	2021	2020
	10 000	20 000
Elektrikerarbeid	67 616	2 285
Rørleggerarbeid	23 275	16 344
Vedlikehold og rep. bygning	14 000	2 592 417
Sum reparasjoner og vedlikehold	114 891	2 631 046
Note 9 Andre kostnader		
Andre kostnader	2021	2020
	-260	1
Bank og kortgebyr	5 987	8 585
Sum andre kostnader	5 727	8 586
Note 10 Finansinntekter		
Andre renteinntekter	2021	2020
	0	196
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	13 271	12 628
Renteinntekter av bankinnskudd	105	194
Renter kundefordringer	239	0
Sum finansinntekter	13 614	13 018

Dokumentet er elektronisk signert



Note 11 Finanskostnad	2021	2020
Morarenter	24	1 625
Rentekostnader	104 741	86 715
Sum finanskostnader	104 765	88 340

Note 12 Kortsiktige fordringer	2021	2020
Kundefordringer	-7 986	-3 304
Kunderestanse	19 293	9 830
Kundefordringer	11 307	6 526
Andre fordringer	0	45 314
Periodisering forsikring	40 144	37 945
Periodisering kabel TV	17 019	16 439
Andre kortsiktige fordringer	57 163	99 698
Sum kortsiktige fordringer	68 471	106 224

Note 13 Kontanter og bankinnskudd	2021	2020
Bankinnskudd	216 068	100 494
Sum kontanter og bankinnskudd	216 068	100 494

Note 14 Egenkapital	2021	2020
Udekket tap	-2 896 532	-2 896 532
Sum egenkapital 01.01	-2 896 532	-2 896 532
Årets resultat	115 798	0
Sum egenkapital 31.12	-2 780 734	-2 896 532

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld	2021	2020
Pantelån	2 975 098	3 035 939
Sum langsiktig gjeld	2 975 098	3 035 939

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 2 646 186,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er OBOS Banken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,90% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2050.

Note 16 Kortsiktig gjeld	2021	2020
Andre påløpte kostnader	19 217	7 254
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	9 800
Sum annen kortsiktig gjeld	19 217	17 054

Dokumentet er elektronisk signert




Årsoppgjør rapport

Name
Olsen, Beate Eilen Ek

Date
2022-05-27

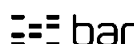
Identification

 **Olsen, Beate Eilen Ek**

Name
Sundøy, Kristoffer Johan

Date
2022-05-27


Identification

 **Sundøy, Kristoffer Johan**

Name
Vegheim, Marius

Date
2022-05-27

Identification

 **Vegheim, Marius**

Name
Fjeldstad, Inger Mette

Date
2022-05-30

Identification

 **Fjeldstad, Inger Mette**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Niels Juels Gate 4.

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 styrets årsberetning.

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.



BDO

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)

Penneo Dokumentnøkkel: 71ZLZ-ZH1ZO-OZDB88-EAZD4-07KS7-50175



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-30 11:05:23 UTC



Penneo DokumentInokkelt: 71ZIZ-ZH1ZO-OZDB88-EAZD4-O7KS7-50175

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift