



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 599 786	2 245 901
Sum inntekter		2 599 786	2 245 901
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	320 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 929	6 927
Annen driftskostnad		1 263 630	1 198 308
Sum kostnader		1 521 579	1 525 856
Driftsresultat		1 078 207	720 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 507	1 219
Sum finansinntekter		28 507	1 219
Annen finanskostnad		129 012	171 344
Sum finanskostnader		129 012	171 344
Netto finans		-100 505	-170 125
Ordinært resultat før skattekostnad		977 702	549 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 702	549 921
Årsresultat		977 702	549 921
Totalresultat		977 702	549 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 702	549 921
Sum overføringer og disponeringer		977 702	549 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	6 930
Sum varige driftsmidler		1	6 930
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			330 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	330 000
Sum anleggsmidler		1	336 930
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			20 478
Andre fordringer		165 298	274 866
Sum fordringer		165 298	295 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		986 193	420 360
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		986 193	420 360
Sum omløpsmidler		1 151 491	715 704
SUM EIENDELER		1 151 492	1 052 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 741 708	3 719 410
Sum opptjent egenkapital		-2 741 708	-3 719 410
Sum egenkapital		-2 741 708	-3 719 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 482 371	4 357 771
Sum annen langsiktig gjeld		3 482 371	4 357 771
Sum langsiktig gjeld		3 482 371	4 357 771
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 902	69 627
Leverandørgjeld		197 859	58 298
Skyldige offentlige avgifter		43 280	53 856
Annen kortsiktig gjeld		100 788	232 493
Sum kortsiktig gjeld		410 829	414 273
Sum gjeld		3 893 200	4 772 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 492	1 052 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281813

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 574
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
Forretningsadresse: c/o 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 599 786	2 245 901
Sum inntekter		2 599 786	2 245 901
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	320 621
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 929	6 927
Annen driftskostnad		1 263 630	1 198 308
Sum kostnader		1 521 579	1 525 856
Driftsresultat		1 078 207	720 045
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 507	1 219
Sum finansinntekter		28 507	1 219
Annen finanskostnad		129 012	171 344
Sum finanskostnader		129 012	171 344
Netto finans		-100 505	-170 125
Ordinært resultat før skattekostnad		977 702	549 921
Ordinært resultat etter skattekostnad		977 702	549 921
Årsresultat		977 702	549 921
Totalresultat		977 702	549 921
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		977 702	549 921
Sum overføringer og disponeringer		977 702	549 921



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	6 930
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	330 000
Sum anleggsmidler		1	336 930
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		165 298	20 478
Sum fordringer		165 298	274 866
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		986 193	420 360
Sum omløpsmidler		1 151 491	715 704
SUM EIENDELER		1 151 492	1 052 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 741 708	3 719 410
Sum opptjent egenkapital	-2 741 708	-3 719 410
Sum egenkapital	-2 741 708	-3 719 410
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 482 371	4 357 771
Sum annen langsiktig gjeld	3 482 371	4 357 771
Sum langsiktig gjeld	3 482 371	4 357 771
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 902	69 627
Leverandørgjeld	197 859	58 298
Skyldige offentlige avgifter	43 280	53 856
Annen kortsiktig gjeld	100 788	232 493
Sum kortsiktig gjeld	410 829	414 273
Sum gjeld	3 893 200	4 772 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 151 492	1 052 634



Organisasjonsnr: 975 489 574
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18

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:

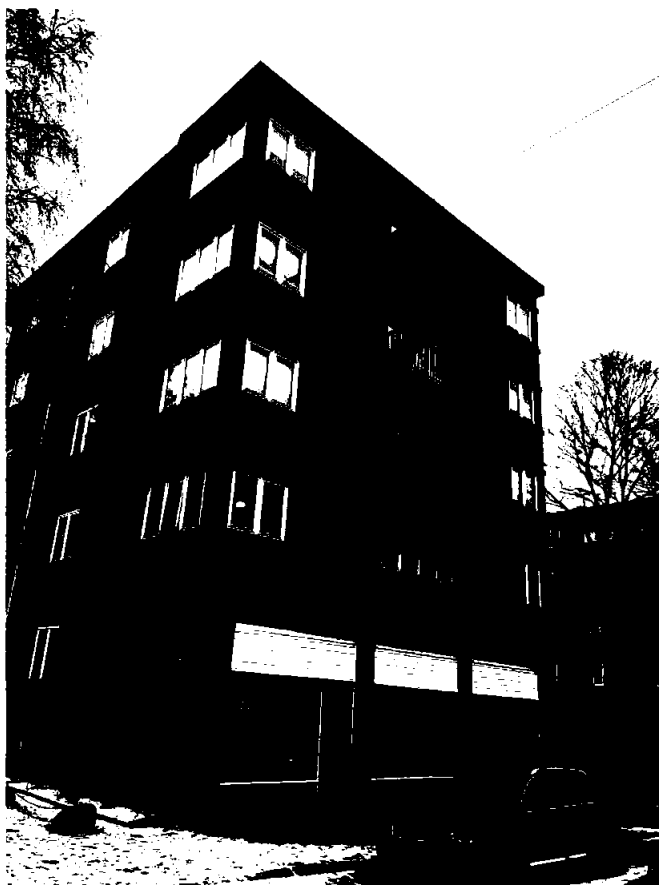


Til seksjonseierne i Olaf Schous. 12-18 sameie

Innkalling til årsmøte 2022 For Sameiet Olaf Schousvei 12-18

Dato : 27. april 2022 kl 18:00.

Sted: Norsk Esperanto-Forbunds lokaler i Olaf Schous vei nr 18.



Møte opp: kl 17.30 for registrering



VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I OLAF SCHOUSV 12-18 SAMEIE

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2022.

Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for sameiet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Selv om det er mer enn én eier av samme seksjon, *kan det bare avgis én stemme pr seksjon*. Sameier i seksjonen må derfor bli enig om hvem som skal avlegge stemmen.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har *rett* til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har *plikt* til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i årsmøtet, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til, eks en nabo eller et styremedlem. Dermed kan din stemme bli hørt.

Registreringsblanketten (som du finner i dette heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen. Krav til en fullmakt: Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar blir ikke godkjent.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 avholdes 27. april 2022 kl 18:00.

Sted: Norsk Esperanto-Forbunds lokaler i Olaf Schous vei nr 18.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
2. **STYRETS ÅRSBERETNING for 2021-22**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
4. **BUDSJETT FOR 2022**
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomite med inntil 3 personer for to år.

Oslo, 31. mars 2022

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen (sign) Eva Solberg (sign) Joe-Harald Strand (sign)



SAK 1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Godkjenning av de stemmeberettigede
- C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D. Godkjenning av møteinnkallingen

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING for 2021-22

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske* drift for regnskapsåret 2021. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2021. Men *årsberetningen* er en oppsummering av det sittende styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2021 til beretningen for årsmøtet i 2022 ble signert.

2.1.1. Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 61 seksjoner hvorav 59 boliger og to næringsseksjoner. Boligene består av en blanding av ettroms, toroms og treroms leiligheter.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 489 574, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:

Olaf Schous vei 12-18, gårdsnummer 83, bruksnummer 179.

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

2.1.2 Stiftet – Historie

Eiendommen ble stiftet som eierseksjonssameie ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 21.3.1975. Bygget er reist på 1930-tallet.

2.1.3 Juridiske andelseiere

Selskapet har ved årsskiftet 5 boligseksjoner som er eid av juridiske andelseiere (i motsetning til private eiere). Oslo kommune eier én av disse. I tillegg har vi to næringsseksjoner.

2.1.4. Utleie

Styret har ikke et troverdig register av boligutleieforhold fordi eierne ikke har fulgt opp sameiets bestemmelser om registrering av leieforhold. Det er nok riktig å si at en vesentlig del av boligene er leid ut (ikke bebodd av eieren). Vi anmoder om at eiere som leier ut varsler styret på Vibbo om navn og kontaktinfo for leieboere. Det gjør det enklere for alle parter å sikre god kommunikasjon og eier kan stole på at leieboer og styret har nødvendig kontakt.

2.1.5. 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.



2.1.6. Arbeidsgiveransvar

Sameiet har ingen ansatte.

2.1.7. Vaktmester -

Vaktmesteroppgavene er satt bort til *Smart Vaktmerservice AS* som også har ansvaret for renholdsrutinene, snømåking og plenklipping.

2.1.8. Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i **If Skadeforsikring**. Avtalenummer: SP578621.8.1. (7257).

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Skader meldes til styret som igjen melder skaden til forsikringselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom forsikringsforholdet har sin årsak i forhold innenfor seksjonseiers ansvarsområde.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

2.1.9. Lås-system

Sameiet innfører våren 2022 et nytt nøkkelsystem for fellesdørene som er et brikkebasert nøkkelsystem (SALTO) fra R. Bergersen. Inngangsdørene til hver enkelt leilighet blir ikke berørt. Alle seksjonseierne må sette seg inn i det nye systemet. In formasjon ligger på Vibbo.

2.1.10. Parkering

Sameiet disponerer i alt 18 utendørs parkeringsplasser for bil og én til MC til utleie for seksjonseierne/beboere som bor i sameiet. Ønsker man å leie en parkeringsplass, må man henvende seg til olafschousvei12-18@styrerommet.no. Dersom det ikke er ledige plasser, må man registrere seg på venteliste hos styret.

Avtaler om leie av parkeringsplass kan bare inngås med eier av seksjoner som også må stå som betaler. Eiere som leier ut parkeringsplass til en leieboer, må selv avtale dette med leieboer.

Seksjonseierne som selv bor i sameiet har første prioritet på ventelisten. Utleie til leieboere har andre prioritet på ventelisten.

Bruken av parkeringsplassene faktureres sammen med fellesutgiftene, men på egen spesifisert inje.

2.1.11 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 seksjonseiers eget ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseieren selv skaffe nytt. Sameiet ved styret har ansvar for brannsikkerheten og slukkeutstyr i *fellesarealer*.

2.1.12. 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.

2.1.13. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Ansvaret for dette hviler på den enkelte seksjonseier. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



2.1.14. Kontakt med styret og informasjon om sameiet

Sameiet har lagt ned sin hjemmeside til fordel for «VIBBO» (vibbo.no), et Obos produkt. Vibbo er bare åpent for seksjonseiere og ev leieboere. Vi anbefaler alle eiere og leieboere om å registrere seg på Vibbo.

E-post til styret skal sendes til vår nye e-postadresse: olafschousvei12-18@styrerommet.no. Man kan også kontakte styret via «Oppslag» på Vibbo

2.2. STYRETS ARBEID

2.2.1. Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 2021 ble disse valgt som sameiets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen (for 2 år)	
Styremedlem	Eva Solberg (for 2 år)	Bølersvingen 14 A
Styremedlem	Joe Harald Strand (for ett år)	
Varamedlem	Dalibor Dumancic (for ett år)	Olaf Schous Vei 14
Varamedlem	Gunn Brith Solberg Larsen (for ett år)	Innspurten 10B, 0663 Oslo

2.2.2. Styremøter

Styret har i perioden etter forrige årsmøte avholdt 11 styremøter og behandlet i alt 126 saker. Sameiets økonomi og HMS er fast tema i alle møter.

Vi har også forberedt og gjennomført et ekstraordinært årsmøte i september 2021 hvor vedtekter, husordensregler og ny avtale med Telia ble diskutert og vedtatt.

2.2.3. Sameiets økonomi – låneforhold 1

Sameiet har i perioden hatt tre lån:

- *Ett felles* lån for drift/vedlikehold, saldo pr 01.01.2022 var kr 2 333 012. Innfris 2026. Dette lånet nedbetales av alle eierne fordelt etter eierbrøken.
- Et lån for utvidelse av balkonger, saldo pr 01.01.2022 var kr 1 201 958. Innfris 2044. Det bør vurderes å korte ned på betalingstiden. Dette lånet ble tatt opp i sameiets navn, men nedbetales av enkelte seksjonseiere.
- Et tredje lån vedr balkonger ble opptatt av sameiet for å hjelpe to seksjonseiere med finansieringen av balkonger. Dette var nødvendig for å få balkongprosjektet trygt i havn. Dette lånet har vært avdragsfritt. Det hadde forfall for innløsning i februar 2022. Lånet ble *innfridd i desember 2021*.

Vi viser ellers til regnskapet mht sameiets lån, rente- og avdragsbetaling.

2.2.4. Økning av fellesutgiftene - Sameiets likviditet.

Sameiets likviditet har vært stram i flere år og er fortsatt stram tross en viss økning av de fellesutgiftene de siste årene. Dette skyldes at fellesutgiftene over mange år før 2019 ikke økte i det hele tatt.

Pga økte energikostnader, øker kravet om a konto innbetaling av fjernvarme med 40 % fra 1. mai 2022.



2.2.5. Det nedlagte Fellesvaskeriet – hva skal det brukes til?

Fellesvaskeriet ble mindre brukt og gikk med underskudd. Det ble derfor lagt ned pr 31.12.2020. Rommet som fellesvaskeriet hadde, kan gjøres om til felles bruk. Styret mener at deler av rommet bør inkorporeres med det gamle «styrerrommet» slik at man får et funksjonelt styrerom. Det betyr noen bygningsmessige endringer som – etter innhentet tilbud - vil koste ca 150 000, noe vi ikke har sett oss råd til foreløpig. Resten av rommet hvor fellesvaskeriet var plassert kan benyttes til for eksempel vask av sykler o.l, kanskje også sykkelstall? Noen betongfundamenter for gamle vaskemaskiner må pigges bort og gulvet må utbedres. Dette har vi heller ikke sett oss råd til å gjennomføre nå, men bør utføres for å kunne få en funksjonell bruk av lokalet.

2.2.6. Dugnad - Grøntgruppe

Styret har avholdt 2 dugnader ved at folk har meldt seg og kvittert for å ha utført dugnad. Disse har fått betalt for å ha deltatt (økonomisk kompensasjon tilbake).

Styret gjentar sitt forslag om at sameiet setter ned en grønntgruppe av interesserte i sameiet som kan se spesielt på beplantning o.l. på sameiets eiendom.

2.2.7. Rehabilitering/større vedlikehold i 2021/2022.

Det har *ikke* vært gjort rehabiliteringsoppgaver i 2021. Vi har kun gjennomført mindre forefallende arbeid og skifte av noen lysarmaturer og låsbytter, grafittfjerning og montert noen skilt for rømningsveier i kjeller ved brann.

Styret har vedtatt å installere nytt låssystem fra våren 2022. Dette som en følge av mange innbrudd i kjellere med tyveri og hærverk som resultat. Se Vibbo for mer informasjon.

Det gamle fyringsanlegget med oljetank etc vil bli demontert og fjernet vår/sommer 2022. Dette skulle vært gjort for mange år siden da man endret fra olje til fjernvarme. Den gangen kunne man fått statsstøtte til å demontere gammelt utstyr. Demontering av det gamle fyringsanlegget vil frigjøre mye plass i det gamle «fyrrommet». Men før dette kan tas i bruk, må det gjøres utbedringer av vegger og søyler som er sterkt angrepet av fukt. Det må også gjøres undersøkelser for å se om det er nødvendig å reparere byggets dreneringssystem.

2.2.8. Serviceavtaler

Vi har i 2022 inngått serviceavtale vedr fjernvarmeanlegget samt det nye dørlåssystemet.

2.2.9. HMS- brannsikkerhet

Det er utarbeidet rømningsplan og en branninstruks er laget og distribuert. Skilt for rømningsveier er satt opp i kjellerlokalene.

2.2.10. Fremtidig Vedlikehold

Styret har en oversikt over prioritert vedlikehold i henhold til sameiets vedlikeholdsplan:

(Tidspunkt for gjennomføring er kun anslag. Gjennomføring og tidspunkt er helt avhengig av at det ordnes med finansiering for de ulike tiltak.)

1. Utskifting av låssystem (april 2022) Ca kr 200 000
2. Sanere gammelt fyranlegg (mai/juni 2022) (pkt 2-3 antydnet kostnad kr 250 000)
3. Sanere gammel oljetank (mai/juni 2022)
4. Gjøre i stand gammelt vaskerom og styrerommet (2023) Antydnet kostnad kr 150 000.
5. Utbedre skadet betong i vegger i fyrrommet (2023) pris ukjent – ikke innhentet
6. Betongskader på bæresøyle i fyrrommet (2023) pris ukjent – ikke innhentet
7. Trappeoppgang belysning (2023) prisantydning kr 150 000



8. Nye lamper i andre fellesareal kjeller (2023) antydnet kr 150 000
9. Busker/hekk og grøntareal (2023) Antatt kostnad 200 000
10. Drenering, tilstandsvurdering av grunn og fundamenter (2024) pris ukjent – ikke innhentet
11. Skifte/ vedlikehold av soilrør kjøkken (Det er to soilrør til kjøkken i hver oppgang over 5 etg) (2024 år) pris ukjent – ikke innhentet
12. Vedlikehold utbedring av trappeoppgang gulv og vegger (2025) Kostnad ukjent
13. Sykkelstativ/ parkering (År?) (antatt kostnad kr 250 000)
14. Oppgradering av kjellerrom (År?) pris ukjent – ikke innhentet

2.2.11. Telia fornyet avtale

Sameiet har inngått ny avtale med Telia om leveranse av TV/Bredbånd med virkning fra 13.10.2021 til 13.10.2026 (5 år). Årlig pris for kollektiv avtale er kr 399 pr seksjonseier pr mnd. Tillegg/programmer og/eller hastighet kan bestilles privat. Pris justeres årlig.

2.2.12. Hensatt avfall og sperring av rømningsveier

Det er et fortsatt et problem at enkelte eiere eller leieboere sperrer rømningsveier ved å sette fra seg ting og tang i fellesarealene. Det gjelder også søppel som bevisst settes der for at andre skal fjerne det. Det er en ekstra kostnad for sameiet og vi ber alle om å frakte bort eget søppel/gamle møbler/malingsspann etc til en gjenbruksstasjon.

2.2.13. Brannsikringsutstyr

Det er i 2021 laget branninstruks/rømningsplan i tilfelle brann. Det er også satt opp rømningsskilt i kjellerne.

2.2.14. Omsetning av boliger i 2021.

I 2021 ble det omsatt ni seksjoner i sameiet, eller ca 15% av antallet seksjoner. Dette er litt over normal «flytting» i et boligsameie i Oslo. Her følger en oversikt som viser omsetningstallene også.

	7257	—	202101	202112					
Alt	Saksnr	Brlnr	Leil	Rom	Areal	Typ	Periode	Kontraktssum	Andel f.gjeld
—									
—									
—									
—									
—									
—									

SAK 3: ÅRSREGNSKAPET 2021

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»). Det er i dette punktet årsresultatet føres hvert år (akkumulert årsresultat), og at beløpet er negativt viser at de totale kostnadene i perioden helt siden sameiet ble stiftet har vært høyere enn inntektene. Dette er kun et regnskapsteknisk begrep, og må sees sammen med låneopptak i sameiet. Den delen som ikke har vært dekket under egenkapitalen er dekket i form av lån.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 599 786. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at inntekter på privat balkonglån er overført til avregning og derav ikke inntektsført (lånet ble avsluttet og endelig gjort opp i desember 2021).

Andre inntekter består i hovedsak av diverse nettinnbetalinger, stort sett flyttegebyr på kr 500.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 521 579. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renoveringen av fyrrommet er utsatt til våren 2022.

Resultat

Årets resultat på kr 977 702 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Når en tar hensyn til avdrag på langsiktig gjeld (lån) reduseres dette overskuddet tilsvarende. Det ble nedbetalt ca. kr 545 000 på sameiets lån i 2021, og ca. tilsvarende vil bli nedbetalt i 2022.

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 740 663.

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 500 000 til vedlikehold som omfatter blant annet renovering av fyrrommet og nytt låssystem.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader



Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører hadde vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021, men øket med 40 % fra 1. mai pga de økninger vi har hatt etter november 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 6 000. 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 12-18.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 12-18 har to lån i Handelsbanken. Det ene lånet er fordelt på alle seksjoner iht brøk, mens det siste er fordelt kun på de som har utvidet sin balkong. Lånene skal etter nedbetalingsplanen være nedkvittert henholdsvis i 2026 og 2043.

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

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 at felleskostnader for året 2022 øker noe pga økte energikostnader. 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 Olaf Schous Vei 12-18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olaf Schous Vei 12-18.

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.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



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)

Penneo Dokumentnøkkel: AWINH-4VU33-W4N28-CBCE0-B5TXZ-WP44E



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 12-18
ORG.NR. 975 489 574, KUNDENR. 7257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 576 657	1 969 069	2 632 000	2 760 000
Andre inntekter	3	23 129	276 832	25 000	25 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 599 786	2 245 901	2 657 000	2 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-39 621	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-281 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-6 929	-6 927	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 779	-10 320	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-105 148	-102 233	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-14 087	-28 084	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-122 069	-101 125	-300 000	-500 000
Forsikringer		-196 633	-188 311	-200 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-323 821	-319 668	-323 000	-332 000
Energi/fyring		-18 923	-10 075	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 447	-258 923	-265 000	-283 000
Andre driftskostnader	10	-209 724	-179 569	-200 000	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 521 579	-1 525 856	-1 684 000	-1 947 000
DRIFTSRESULTAT		1 078 207	720 045	973 000	839 000



FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	28 507	1 219	0	0
Finanskostnader	12	-129 012	-171 344	-194 000	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 505	-170 125	-194 000	-112 000

ÅRSRESULTAT		977 702	549 921	779 000	727 000
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap		977 702	549 921		
-----------------------	--	---------	---------	--	--



BALANSE

	Note	2021	2020
<u>EIENDELER</u>			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	6 930
Langsiktige fordringer		0	330 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1	336 930
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 281	8 277
Kundefordringer		0	20 478
Forskuddsbetalte kostnader		0	264 608
Andre kortsiktige fordringer		0	1 981
Energiavregning	14	138 017	0
Driftskonto OBOS-banken		635 419	161 775
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 000	40 320
Sparekonto OBOS-banken		318 774	200 672
Innestående i andre banker		0	17 593
SUM OMLØPSMIDLER		1 151 491	715 704
SUM EIENDELER		1 151 492	1 052 634
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
EGENKAPITAL			
Udekket tap/akkumulert årsresultat	15	-2 741 708	-3 719 410
SUM EGENKAPITAL		-2 741 708	-3 719 410



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 482 371	4 357 771
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 482 371	4 357 771

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		96 772	54 225
Leverandørgjeld		197 859	58 298
Skyldige offentlige avgifter	17	43 280	53 856
Påløpte renter		16 303	19 062
Påløpte avdrag		52 599	50 565
Energiavregning		0	123 120
Annen kortsiktig gjeld	18	4 016	55 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		410 829	414 273

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 492	1 052 634
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
---------------	--	---	---

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 03.2022

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

Alf-Erik Vollen/s/

Eva Solberg/s/

Joe Harald Strand/s/



NOTE: 1

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 358 010
Lån	677 772
Kabel-tv	262 668

Innkalling til ordinært årsmøte 2022 Sameiet Olaf Schous vei 12-18

Side 17



Parkering	112 062
Balkonglån	82 548
Dugnadsinnbetaling	82 350
Næringslokale	41 628
Bodleie	4 000
Refusjon Dugnad	-20 250
Lån balkong renter	13 512
Lån balkong renter 2021 overført avregning	-13 512
Lån balkong renter 2020 overført avregning	-13 512
Lån balkong renter sept-des 2018 overført avregning	-4 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 582 772

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 115
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 576 657

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	570
Regnskapskorrigeringer	20
Nettinnbetalinger	21 044
Nøkler	1 050
Utleie	445
SUM ANDRE INNTEKTER	23 129

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020



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 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 604, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 779.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 087
SUM KONSULENTHONORAR	-14 087

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 127
Drift/vedlikehold VVS	-32 041
Drift/vedlikehold elektro	-8 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-599
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 488
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 069



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-188 610
Renovasjonsavgift	-135 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-323 821

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 622
Driftsmateriell	-723
Vaktmestertjenester	-56 914
Renhold ved firmaer	-88 274
Snørydding	-20 286
Gressklipping	-10 313
Andre fremmede tjenester	-7 501
Trykksaker	-5 671
Andre kostnader tillitsvalgte	-604
Andre kontorkostnader	-2 834
Porto	-5 110
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 724

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	438
Renter bank	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720



Andre renteinntekter	27 327
SUM FINANSINTEKTER	28 507

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-10 096
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-37 987
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-80 929
SUM FINANSKOSTNADER	-129 012

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin	
Tilgang 2012	69 273
Avskrevet tidligere	-62 343
Avskrevet i år	-6 929
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 929
--------------------------------	---------------

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-281 004
Fjernvarme	419 021
SUM ENERGIAVREGNING	138 017

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.



På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

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 verdøkninger

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,29 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2006	-8 136 230	
Nedbetalt tidligere	5 338 885	
Nedbetalt i år	507 198	
		-2 290 147

Handelsbanken, balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,29 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-330 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	330 000	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	969 574	
Nedbetalt i år	38 202	
		-1 192 224

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 482 371
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-32 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 280



SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-43 280
-----------------------------------------	----------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Lån balkong renter for mye innkrevd, tilbakebetalt i 2022	-4 016
-----------------------------------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 016
-----------------------------------	---------------



SAK 4: BUDSJETT FOR 2022

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets budsjett til etterretning

SAK 5: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for årsmøteperioden 2021-2022 utbetales med kr 220 000 slik det ble vedtatt som en avtale i 2021. Styrets leder har fått sitt honorar utbetalt med et like stort beløp pr måned.

Forslag til vedtak:

Honoraret til styrets leder er avtalt til kr 160 000 for perioden frem t.o.m. neste årsmøte i 2023 og utbetales månedlig. I tillegg utbetales etter årsmøtet 2023 kr 60 000 som fordeles mellom øvrige styremedlemmer etter vedtak i styret. Styrets samlede honorar for arbeidsperioden 2022-2023 vedtas med kr 220 000. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

SAK 6. VALG AV STYRE

7.1. Styre og valgkomite

Styret:

Joe Harald Strand, styremedlem, er på valg. Han har flyttet og nytt styremedlem velges i hans sted. Velges for 2 år

Forslag:

Marthine Skogfelt velges som nytt styremedlem

Torstein Bentzen, seksjonseier har også meldt sin interesse for å sitte i styret.

Varamedlemmer:

1. varamedlem Gunn Solberg Larsen
2. varamedlem Dalibor Dumancic

Forslag:

1. Varamedlem Gunn Solberg Larsen
2. Varamedlem Dalibor Dumancic

Valgkomite

Styret foreslår at det velges en valgkomite på årsmøtet som kan forberede neste valg. Det er alltid en fordel for et årsmøte at valget er forberedt og at kandidater kan presenteres i forkant av årsmøtet.

Valgkomiteen har bestått av:

1. *Gunn Solberg Larsen*
2. *Jonas Ulvestad*

Disse tar ikke gjenvalg.



Forslag til vedtak:

Det foreligger ikke forslag til valg av valgkomite og årsmøtet må derfor finne kandidater.

Valg av valgkomite er ikke regulert i vedtektene slik at det er opp til sameiermøtet å vedta dette. Sameiermøtet må ta stilling til om hvor lang periode valgkomiteen skal velges for.

Det foreligger ikke flere saker til behandling i årsmøtet.



7257 Sameiet Olaf Schous Vei 12-18

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)