



## Årsregnskap for regnskapsåret 2012

Organisasjonsnr: 974 261 545  
Navn/foretaksnavn: SAMEIET SVOLDERGATEN 2  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene  
06.05.2021

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673





## Samelet Svoldergata 2

## Regnskap

Note	Resultat 2012	Resultat 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINTEKER OG DRIFTSKOSTNADER</b>				
<b>Driftsinntekter</b>				
Ekstrakapital	450 000	0	0	0
Andel felleslån	158 534	170835	168000	
Oljebonus	0	54315	20000	
Dugnad	1 500	0	0	
Innkrevde felleskostnader	720 974	699 147	720 864	757 020
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>1 331 007</b>	<b>924 297</b>	<b>908 864</b>	<b>757 020</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Forretningsførsel	2 34 520	34 115	35 500	38 125
Renhold/Vaktmester	68 845	64 631	71 000	71 000
Konsulent tjenester	950	15 650	10 000	2 000
Revisor	1 5 375	5 125	6 000	6 000
Forsikring	106 719	104 493	112 523	113 200
Kommunale avgifter	92 289	87 822	92 000	97 800
Kabel TV	44 167	41 468	44 000	45 490
Vedlikeholdsfond	0	0	20 000	
Vedlikehold	3 753 395	41 330	50 000	40 000
Fyrhusanleg	373 182	287 189	300 000	380 000
Strøm	45 151	10 549	15 000	52 000
Annen driftskostnad	4 16 029	26 738	25 000	18 000
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>1 540 622</b>	<b>719 110</b>	<b>781 023</b>	<b>863 615</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-209 615</b>	<b>205 187</b>	<b>127 841</b>	<b>-106 595</b>
<b>FINANSINTEKTER OG KOSTNADER</b>				
<b>Finansinntekter</b>				
Utbytte Gjensidige	11312		0	0
Annen renteinntekt	2 310	33 305	20 000	
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>13 622</b>	<b>33 305</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>				
Andre finanskostnader	0	0	0	0
Gjeldsrenter	58603	56296	70 000	
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>58 603</b>	<b>56 296</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>
<b>Netto Finansposter</b>	<b>-44 981</b>	<b>-22 991</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-254 596</b>	<b>182 197</b>	<b>77 841</b>	<b>-106 595</b>

Regnskap

Org. nr. 974 261 545



Sameiet Svaldegata 2

Balanse

	2012	2011
Note		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Fordringer		
Kundefordringer	1457	0
Andre kortsiktige fordringer		0
Restanser felleskostnader		22105
Andre forskud bet. Kostnader	890	0
Bankinnskudd	5 179294	541843
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>181641</b>	<b>563948</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>181641</b>	<b>563948</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Egenkapital 01.01	-531716	-713913
Årets resultat	-254596	182196
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-786311</b>	<b>-531717</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 923700	1025700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>923700</b>	<b>1025700</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>923700</b>	<b>1025700</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalt felleskostnader	0	8392
Annet kortsiktig gjeld	0	0
Avsatt honorar	0	0
Gebyr John Holm	0	0
Leverandørgjeld	44253	61573
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>44253</b>	<b>69965</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>967953</b>	<b>1095665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>181641</b>	<b>563948</b>

Sameiet Svaldegata 2

Balanse

Org nr. 974 261 545



## Sørmelet Svoldergata 2.

### Regnskapsprinsipper og vurderingsregler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

### NOTE 1 - REVISJON

Revisjonshonorar 2012 utgjør kr. 5 375

### NOTE 2 - Honorar forretningsfører

John Holm AS	34520
Sum	<u>34520</u>

### NOTE 3 - Vedlikehold

Wigforss Rørservice ans	906
Malerfirmaet	187500
Malerfirmaet	110000
Malerfirmaet	77500
Servicesenter Lås og nøkkel	695
Malerfirmaet	187500
Malerfirmaet	33894
Malerfirmaet	53893
Malerfirmaet	61325
Rep./vedl. Hage	29045
Oslo Pipesenter as	<u>11138</u>
Sum	<u>753395</u>

### NOTE 4 - ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Huseiernes Landsforbund	890
Tomwil AS	3759
Norsk inkasso-reform	
Utlegg	
John Holm AS, utsendelser	9796
John Holm AS, kontorkostnad/møtte	700
Bank og kortgebyrer	<u>884</u>
Sum	<u>16023</u>

### NOTE 5 - BANKINNSKUDD

Bankinnskudd, brukskonto DNB 8200.01.88987	179294
Sum	<u>179294</u>

### NOTE 6 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Kreditor:	DnB Nor
Lånenummer: 8200.01.88987	
Lånetype:	Annuitets
Rentesats: (flytende)	6,00 %
Beregnet innfridd:	15.01.16
Lånesaldo 01.01:	1025700
Avdrag i perioden:	<u>-102000</u>
Lånesaldo 31.12:	<u>923700</u>



JOHN HOLM  FORVALTER

**Regnskap, balanse og noter 2012 for Sameiet Svoldergt. 2.  
Budsjett 2013.**

[www.johnholm.no](http://www.johnholm.no)



**ÅRSBERETNING FOR 2012  
FOR SAMEIET SVOLDER GATEN 2.**

**TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinært sameiermøte har sameiet tillitsvalgte vært følgende:

**STYRET**

Styrets leder: Gunnar A. Wold  
Styremedlemmer: Ole Fredrik Ugland, Geir Svege  
Varamedlemmer: Carl Emil Døschner

**GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

**TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Av sameiets styre er det 4 menn og ingen kvinner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.  
Sameiet har ingen ansatte.

**FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av JOHN HOLM AS.  
Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Per Lange, Oslo

**EIENDOMMEN**

Sameiet består av 19 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974 261 545  
Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 211/228

Sameiet forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

**REHABILITERING**

Som besluttet på forrige årsmøte ble en rehabilitering av indre gård gjennomført. Dette innebar at fasaden ble pusset opp og malt, samt at gårdsplassen fikk nytt asfaltdekke og avløp. Vindusrutene ut mot gårdsplassen befant seg i en mye dårligere forfatning enn forventet. Disse måtte kittes om, og råtten vinduskarm måtte byttes ut. Videre måtte noen av jernbjelkene sandblåses. Disse forholdene førte til en fordyrelse av prosjektet, samtidig som det var tatt høyde for det i budsjettet. Arbeidet er ikke endelig avsluttet når dette skrives, men er avtalt gjennomført så snart været er gunstig for utvendig maling av blant annet felt ved sykkelstativ. Noe asfaltplanering kan også være aktuelt, i parti mellom inngangsdørene.

Utskifting av inngangspartidører ble også planlagt, men dette er forskyvet i påvente av endelig anbud, og eventuelle brannsikringstiltak (se nedenfor).

Videre rehabilitering av ytre fasade er ikke planlagt i detalj, men da det bl. annet har falt murstykker fra syd/østre gesims (over balkong), samt fra balkong på østfasaden, er det påkrevet at noe oppussing gjennomføres allerede inneværende år. Sameiet må derfor instruere styret til å gå videre med oppussingsplanene allerede inneværende år, og foreslå en økonomisk ramme. Det er mulig å søke kommunen om støtte, i den grad ivaretagelse av antikvarisk uttrykk medfører ekstrakostnad.

Det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte i tilknytning til avslutning av gårdsromsoppussingen den 13.09. for vedtak av omfang og endelig budsjett, samt finansiering (se eget referat).



## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res.6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Det nye styret må følge opp og systematisere disse kravene.

Boligsameiet er ansvarlig for det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Etter at det ble montert nye el-tavler og stigeledninger, gjenstår kun deler av det elektriske anlegget til lyspunkter o.l. med eldre dato. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er seksjonseier selv ansvarlig for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BRANNSIKRING**

I henhold til forskriftene skal det være installert roykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Kommunen er omtrent halvferdig med branninspeksjonsrunden av byens gamle gårder, og vi kan forvente oppmøte i inneværende år. Sameiet vil da kunne bli pålagt bl.a. skifte av inngangs-/seksjons-dører, isolering av kjellertak etc.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringspremien øker fra 2011 til 2012 med ca. 6.9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverks tjenester har økt tilsvarende, og er likt for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

Sameiet eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger. F.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

## **EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER**

Forretningsfører oversender årlig skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiet inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte opplyst på ligningskontoret.

## **STYRETS ARBEID**

Styret har bl. annet befattet seg med følgende saker i 2012, i tillegg til rehabiliteringen, nevnt ovenfor:

### **Trefelling**

Som vedtatt på siste årsmøte ble fellingen av det store boketrete gjennomført på et betryggende vis i løpet av forsommeren. Snauing av trær på Kommunens barnepark, østfasade, er videre en sak som vi kan forlange at Kommunen påtar seg.

### **Pipeinspeksjon**

Brannvesenet avholdt sin regulære inspeksjon sist høst. Sameiet ble pålagt umiddelbare tiltak for sikring av piper over tak, som er rettet av styret, og rapport. Videre ble det krevet en grundigere inspeksjon (TV-fotografering) av pipene. Dette ble gjennomført av godkjent firma i desember, og rapport er sendt til Brannvesenet for vurdering av tiltak.

### **Varmtvann**

Det har vært diverse feil på det elektriske opplegget knyttet til varmtvannskolbene. Dette har dessverre medført perioder med redusert kapasitet. Feilene er så langt blitt løpende utbedret.

### **Reseksjonering**

Styret har ikke befattet seg med denne sak etter at den ble behandlet i forrige årsmøte, og anbefaler at nytts styre følger opp videre.



**Dugnad**

Det ble avholdt dugnad i mai.

**Forhage/plen**

En velstelt forhage bidrar i vesentlig grad til et positivt inntrykk av en attraktiv eiendom. Derfor bør det være i sameiernes interesse å bidra så langt de evner. Det være seg f. eks. plen/hekk-klipping, og vanning av busker og planter.

**REGNSKAPET FOR 2012**

Årets resultat på kr. -254.596,-, som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

**INNETEKTER**

Inntektene var i 2012 kr. 1.331.007,-. Avvik på kr. 422.143,- fra budsjettet skyldes i det vesentlige ekstra innbetalinger fra eieme.

**KOSTNADER**

Kostnadene var i 2012 totalt kr. 1.540.622,-. Dette er kr. 759.600,- mer enn budsjettet og skyldes i det vesentlige rehabilitering av indre gård, samt økte utgifter til strøm og fyrhusanlegg.

Personalkostnader er kr 0,-.

Etter Hafslunds gjennomgang av «uteglemte» målere, er kostnadene til gårdsstrøm økt med ca Kr. 30.000,-. Denne økningen må tilsvarende påregnes i fremtiden.

Revisors honorar for regnskapsåret 2012 er for revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, ut over de ovenfor nevnte. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Gebyrer for vann og avløp, renovasjon og feiing er regulert i egne lover og forskrifter, basert på en forutsetning om at disse skal beregnes etter selvkostprinsippet. Det er beregnet en økning i vann og avløpsavgiftsøkning til Oslo Kommune på 6,8%.

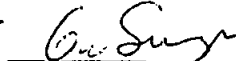
**ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 31.12.2012/ 12.03.2013  
STYRET FOR SVOLDERGATEN 2.

  
Gunnar A. Wold/S/

  
Ole Fredrik Ugland /S/

  
Geir Svege /S/



**Statsautorisert revisor Per Lange AS**

*Medlem av Den norske Revisorforening*

Til årsmøtet i  
Sameiet Svoldergaten 2

**REVISJONSBERETNING FOR 2012**

**Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Svoldergaten 2, som består av balanse per 31.12.2012, resultatregnskap som viser et underskudd på kr. 254.596 og noteopplysninger.

**Styrets ansvar**

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Revisors oppgaver og plikter**

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet.

Etter vår vurdering er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Konklusjon**

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Svoldergaten 2 per 31.12.2012, og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold**

**Konklusjon om årsberetningen**

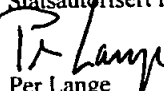
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig, mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 26. juni 2013

Statsautorisert revisor Per Lange AS

  
Per Lange

Statsautorisert revisor

**Adresse:**

Lakkegata 3, 0187 Oslo

Organisasjonsnr.: 988 850 411

Bankgiro: 5081 05 39523

Tlf: 22 17 62 00

Faks: 22 17 62 01

Mob.tlf: 90 58 03 53

E-mail: per@perlange.no