



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 934 626  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 597 652	5 597 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	199 675
Annen driftskostnad		5 626 962	4 747 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 855 162</b>	<b>4 947 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 510</b>	<b>650 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 116	8 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 116</b>	<b>8 082</b>
Annen finanskostnad		1 584	112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 584</b>	<b>112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 531</b>	<b>7 970</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-215 979	658 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			531 232
Sum varige driftsmidler		0	531 232
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	531 232
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		82 986	239 246
Sum fordringer		82 986	239 246
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 839 807	5 326 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 839 807	5 326 676
Sum omløpsmidler		5 922 793	5 565 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 811 752	6 027 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 811 752</b>	<b>6 027 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 811 752</b>	<b>6 027 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 643	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 643</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 643</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 446	17 291
Annen kortsiktig gjeld		59 952	52 133
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 398</b>	<b>69 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 041</b>	<b>69 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502906

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 934 626  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 597 652	5 597 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	199 675
Annen driftskostnad		5 626 962	4 747 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 855 162</b>	<b>4 947 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-257 510</b>	<b>650 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 116	8 082
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 116</b>	<b>8 082</b>
Annen finanskostnad		1 584	112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 584</b>	<b>112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 531</b>	<b>7 970</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-215 979	658 313
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	531 232
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	531 232
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		82 986	239 246
Sum fordringer		82 986	239 246
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		5 839 807	5 326 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 839 807	5 326 676
Sum omløpsmidler		5 922 793	5 565 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 811 752	6 027 731



Sum opptjent egenkapital	5 811 752	6 027 731
Sum egenkapital	5 811 752	6 027 731
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	7 643	
Sum annen langsiktig gjeld	7 643	0
Sum langsiktig gjeld	7 643	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	43 446	17 291
Annen kortsiktig gjeld	59 952	52 133
Sum kortsiktig gjeld	103 398	69 424
Sum gjeld	111 041	69 424
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Schultzehaugen 5

15. juni 2023

Selskapsnummer: 5526





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. juni 2023 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Schultzehaugen 5**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

**Vedlegg**

1. Regnskap 2022 - 5526.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Christian Lothe

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Henning Jensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johan Christian Lothe	Gaustadveien 23 A
Styremedlem	Lisa Borhaug Hansen	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Hildegunn D Hermansen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Astrid Nordhagen	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Charlotte Irene Bergslien	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Åshild Herredsvela	Maridalsvn 33 M

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner.

Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218      228

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

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Vi har avholdt seks styremøter i perioden. Mellom styremøtene kommuniserer vi på telefon og e-post. Det er et godt samarbeid i styret og styremedlemmene fordeler oppgavene mellom seg.

Vi nevner de viktigste sakene

### VANNLEKKASJER

Vi har fortsatt noen vannlekkasjer som stort sett skyldes uhell. Vi minner om seksjonseieres ansvar for indre vedlikehold av deres leiligheter.

### VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i perioden. Vi har vedtatt at beboerkorridorene skal males samt at det er tid for å bone gulvene igjen. Bygget begynner å eldes og vi er oppmerksomme på de vedlikeholdsoppgavene som er mest prekære.

### FASADE

På arbeidet har vært utsatt i flere år, men nå er vi endelig i gang.

Kompleksiteten i arbeidet og kostnadsnivået er så høy at styret valgte først å innhente anbud fra OBOS og OPAK for prosjektering, innhenting av anbud og byggeledelse. Valget falt på OBOS. De hadde det beste tilbudet og kommunikasjonen er god. Vi fikk en liten stopp da prosjektleder valgte å slutte i OBOS. Vi har fått en erstatting som vi så langt er fornøyde med.

Fasaden skal vaskes ned, vinduskarmene skal pusses og males på nytt. De franske balkongene får en vask av glass og nye folier på de som hadde dette fra før av

Selve opp-pussingen av fasaden er beregnet slutført medio oktober. Byggearbeidet ledes av OBOS Prosjekt. Arbeidet utføres av Malercompagniet.

### FARGEVALG FASADE

Når vi først skulle gjøre så omfattende arbeid med fasaden var det naturlig å vurdere eksisterende farger. Oslo by har hatt stor bruk av grått og hvitt den siste tiden. Vi ønsket å ta i bruk noen av de «eldre originale» fargene som er brukt i Oslo.

I samme periode har byantikvaren utarbeidet en fargeveileder inspirert av de fargene som er i Oslo. Ut fra dette ble det laget 15 lokale fargepaletter. Alexander Kiellands Plass fikk sin egen fargepalett.

Sammen med en av våre seksjonseiere tok vi kontakt med VOI Fargestudio. Gjennom et godt samarbeid har vi landet på noe som vi synes blir veldig bra.



## TV OG FIBER

Vi har forhandlet oss frem til en ny avtale med Telia. Vi hadde forhandlinger med OBOS, Telia, Nextgentel osv. Vi var inne på å kun å ha avtale på internett, og så la hver seksjonseier tegne de abonnementene de ønsker.

Vi diskuterte også lav hastighet internett og et større TV tilbud. Alle mulighetene gav rom for individuelle oppgraderinger. Etter nøye vurderinger og gode refleksjoner, landet vi på å fortsette å bruke Telia. Telia hadde det beste innholdet og kan tilby de fleste tjenester. Ved å gå for Telia opplevde vi at vi kunne gi våre beboere det best mulige tilbudet. Det var en liten ekstra kostnad for å kunne få markedets mest fleksible og innholdsrike TV/Internett tilbud.

## ØKONOMI

Styret har god fakturakontroll og tar jevnlig enhver prisstigning opp med våre leverandører. Den største økingen av priser er det stort sett det offentlige som står for. Forbruk av vann, renovasjon, eiendomsskatt, fjernvarme, strøm osv. Til tross for dette er det flere år siden vi har økt husleien.

Vi har satt av midler slik at vi pt. har en forsvarlig egenkapital. Vi antar at oppsparte midler nå går til vedlikehold av fasaden. Det er satt av ca 4,5 millioner kroner i budsjett til dette. De siste årenes øking i energikostnader har medført til at vi ikke har de samme overskuddene lenger. Vi antar at vi til neste år må legge inflasjonen til grunn når vi setter størrelsen på felleskostnadene.

## VANN – KALDT VANN

Vår største utfordring i perioden har vært problemene med vannet. Flere nevner at det tar for lang tid å få varmt vann i springen. Noen sier også at, når det endelig renner varmt vann, så blir det umiddelbart borte om man stenger kranen og så slår den på igjen. Dette har pågått i alt for lang tid. Vi har hatt flere selskaper inne hos oss, men ingen finner feilen. Servicesentralen i kjelleren har vært gjennomgått og flere leiligheter har hatt besøk av en servicemann. Ingenting hjelper. I april gjennomførte vi en spørreundersøkelse for å se om vi kunne finne noen fellesnevne. Svarene på undersøkelsen er sendt til vårt samarbeidsfirma uten at det pr i dag har gitt oss en tilfredsstillende løsning. Vi gir ikke opp!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostander ved drift og vedlikeholdt, fjernvarme og konsulent og forvaltningstjenester.

### Resultat

Årets resultat på kr 215 979 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 5 819 395.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 255 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

### Lån

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen lån.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Schultzehaugen 5

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Schultzehaugen 5.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: 1DVXG-6SYYQ-HVPZP-KGXHD-6GBBP-QMSOT



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1DVXG-65YYQ-HVPZP-KGXHD-6GBBP-QMSOT



## SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5 ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 597 652	5 597 652	5 598 000	5 598 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 652</b>	<b>5 598 000</b>	<b>5 598 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-24 675	-25 000	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-13 349	-11 664	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-173 130	-168 248	-174 000	-174 000
Konsulenthonorar	6	-166 095	-11 243	-20 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-482 848	-819 629	-230 000	-455 000
Forsikringer		-411 072	-365 929	-406 000	-453 000
Kostnader sameie	11	-3 302 081	-2 321 950	-2 530 000	-2 530 000
Energi/fyring		0	0	0	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-583 916	-583 471	-607 000	-659 000
Andre driftskostnader	8	-494 471	-465 501	-482 000	-607 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 855 162</b>	<b>-4 947 309</b>	<b>-4 663 000</b>	<b>-5 790 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-257 510</b>	<b>650 343</b>	<b>935 000</b>	<b>-192 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	43 116	8 082	10 000	25 000
Finanskostnader	10	-1 584	-112	-2 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>41 531</b>	<b>7 970</b>	<b>8 000</b>	<b>23 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-215 979</b>	<b>658 313</b>	<b>943 000</b>	<b>-169 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	658 313		
Fra opptjent egenkapital		-215 979	0		



## SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5 ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	0	531 232
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>531 232</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		100	15 248
Forskuddsbetalte kostnader		82 886	223 998
Driftskonto OBOS-banken		500 421	1 812 293
Sparekonto OBOS-banken		5 339 386	3 514 383
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 922 793</b>	<b>5 565 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 811 752	6 027 731
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 811 752</b>	<b>6 027 731</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	7 643	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 643</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 952	52 133
Leverandørgjeld		43 446	17 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 398</b>	<b>69 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 922 793</b>	<b>6 097 155</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	583 379	304 105

Oslo, 23.05.2023

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5



Johan Christian Lothe /s/      Lisa Borhaug Hansen /s/      Hildegunn D Hermansen /s/

Dag Henning Jensen /s/      Astrid Nordhagen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 415 864
Forretningslokale	181 788
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 597 652</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 489, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 349.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-52 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 050
Boalliansen Forvaltning AS	-37 045
KOI Fargestudio AS	-62 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-166 095</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 303
Drift/vedlikehold VVS	-18 035
Drift/vedlikehold elektro	-9 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 463
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-284 785
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-482 848</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-10 242
Vaktmestertjenester	-157 500
Vakthold	-21 650
Renhold ved firmaer	-231 276
Andre fremmede tjenester	-13 178
Kontor- og datarekvisita	-36 977
Trykksaker	-843
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 489
Andre kontorkostnader	-505
Porto	-1 260
Kontingenter	-2 950
Bank- og kortgebyr	-4 601
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-494 471</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
Andre renteinntekter	132
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>43 116</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 584
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 584</b>

**NOTE: 11****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESNALEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*  
Selskapet eier 54,23 % av s.5528 Schultzehaugen Vel

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 485 403.  
referer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 583 379.

Selskapets andel i Schultzehaugen vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schlutzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2250935. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Utskiftning av heiser	Begge heiser i sameiet er skiftet i 2016/2017
2013	Oppussing av oppgang M	Oppgangene i M ble høsten 2013 pusset opp og malt etter at alle rørsjaktene var lukket.
2012 - 2013	Tiltak mot rørlekkasjer	Til sammen 4 sjakter har blitt åpnet, mens firmaet Aqua Power har gjennomgått 15 av 23 rørstammer med kamera. Det er ikke registrert nye lekkasjer etter de som er utbedret, og styret besluttet derfor at det på nåværende tidspunkt ikke åpnes flere sjakter. Det ble satt i gang lukking av sjaktene samt oppussing av ganger og korridorer i oppgang M.
2012	Oppgradering av brannvarslingsanlegg	med direkte kobling til brannvesenet.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.06.23

**Selskapsnummer:** 5526 **Selskapsnavn:** Sameiet Schultzehaugen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.