



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 597 652	5 597 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	192 675
Annen driftskostnad		4 747 634	3 693 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 947 309</b>	<b>3 886 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>650 343</b>	<b>1 711 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 082	16 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 082</b>	<b>16 902</b>
Annen finanskostnad		112	1 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112</b>	<b>1 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 970</b>	<b>15 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		658 313	1 727 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	764 060
Sum varige driftsmidler		531 232	764 060
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		531 232	764 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		239 246	229 453
Sum fordringer		239 246	229 453
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 676	4 436 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 676	4 436 343
Sum omløpsmidler		5 565 922	4 665 796
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 097 155</b>	<b>5 429 856</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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		6 027 731	5 369 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 027 731</b>	<b>5 369 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 027 731</b>	<b>5 369 418</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 291	25 057
Annen kortsiktig gjeld		52 133	35 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 424</b>	<b>60 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 424</b>	<b>60 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 097 155</b>	<b>5 429 856</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444488

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 597 652	5 597 701
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 701</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	192 675
Annen driftskostnad		4 747 634	3 693 430
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 947 309</b>	<b>3 886 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>650 343</b>	<b>1 711 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 082	16 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 082</b>	<b>16 902</b>
Annen finanskostnad		112	1 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112</b>	<b>1 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 970</b>	<b>15 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		658 313	1 727 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		531 232	764 060
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		531 232	764 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		239 246	229 453
Sum fordringer		239 246	229 453
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 676	4 436 343
Sum omløpsmidler		5 565 922	4 665 796
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 097 155</b>	<b>5 429 856</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		6 027 731	5 369 418



Sum opptjent egenkapital	6 027 731	5 369 418
Sum egenkapital	6 027 731	5 369 418
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 291	25 057
Annen kortsiktig gjeld	52 133	35 381
Sum kortsiktig gjeld	69 424	60 438
Sum gjeld	69 424	60 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 097 155	5 429 856



Organisasjonsnr: 986 934 626  
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5526 Sameiet Schultzehaugen 5



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Sameiet Schultzehaugen 5

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 7. juni 2022 kl. 18:00 på Hammersborg Torg 1 (OBOS).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Schultzehaugen 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5  
avholdes tirsdag 7. juni 2022 kl. 18:00 på Hammersborg Torg 1 (OBOS).**

---

Til behandling foreligger:

**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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår å øke honoraret til kr 200.000.  
Honoraret er ikke endret på flere år

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 17.5.2022

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe /s/    Lisa Borhaug Hansen /s/    Hallvard Hoen /s/

Dag Henning Jensen /s/    Astrid Nordhagen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Hallvard Hoen	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Astrid Nordhagen	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Charlotte Irene Bergslien	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Ayla Taskaya	

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 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 med følgende adresse:

Maridalsveien 33 L-M

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid 2021

Styret har hatt et godt samarbeid i året som har gått. Kontakt mellom styremedlemmene har foregått på fysiske og digitale møter, e-post, og telefon. I året som har gått har vi gjennomført 6 styremøter. Vi har et godt samarbeid med Schultzehaugen Vel og blir jevnlig oppdatert av vår representant i «Vellet»

## Covid-19 og vedlikeholdsplaner for 2022

Pandemien fikk konsekvenser for vårt arbeid i 2021. Dette har hatt innvirkning på noe av vårt vedlikeholdsarbeid. Vi håpet og planla for å rehabilitere fasaden i året som gikk. Mangel på utenlandsk arbeidskraft var en av grunnene til at det var utfordrende å få seriøse tilbud på dette arbeidet.

Vi har innhentet to tilbud på rehabilitering av fasaden. Tilbudene vi har innhentet varierer stort i pris og omfang. Styret har derfor besluttet at vi ønsker å innhente profesjonell rådgivende kompetanse innenfor bygg og anlegg. Vi vil da sikre oss en god anbudsbeskrivelse, gjennomgang av tilbud, prosjektstyring og oppfølging av utførelsen av rehabiliteringen. Det vil bli satt opp stillaser i perioden. Vi vet ikke med sikkerhet hvor lenge stillasene vil stå oppe, eller eksakt tidspunkt for når arbeidet blir utført. Sameiet har god egenkapital, og sannsynligheten for at vi må innkalle ekstra innbetalinger er svært liten.

Det er signaler om at takpappen må skiftes ut etter noen år. Dette er noe styret har lagt inn i sin langsiktige vedlikeholdsplan

## Økonomi

Det er flere år siden vi økte husleieinnbetalingene. Vi har derfor bygget oss opp en solid egenkapital. Med større vedlikeholdsplaner foran oss, er det godt å vite at sameiets økonomi er god.

Vi får fra tid til annen henvendelser om reduksjon i husleien. Vi ønsker at våre seksjonseiere skal ha en forutsigbar husleie, og til tross for en kraftig økning av energikostnadene berører ikke dette husleien.

Ut fra den informasjonen styret sitter på, planlegges det ikke økning av husleie for å dekke økte felleskostnader.

## Informasjonsskjermer

Vi har installert en informasjonsskjermer i hver oppgang. Det har vært noen oppstartsproblemer i oppgang L. Det jobbes med å gi skjermene mer relevant innhold slik at vi lettere kan nå ut med informasjon til hver beboer.

## Vannlekkasjer

Vi har dessverre nok en gang hatt flere vannlekkasjer. Dette medfører betydelig ekstraarbeid for oss i styret, men er til enda større ergrelse for de seksjonene som blir berørt av dette. I ett tilfelle kontaktet vi brannvesenet. Et annet tilfelle hadde vi store utfordringer med å finne årsaken til lekkasjen.

BESKYTTET



Alle berørte leiligheter skal nå være utbedret, og styret føler seg trygge på at årsaken til lekkasjen er funnet og utbedret.

Vi oppfordrer alle til å sjekke sine leiligheter for potensielle lekkasjer. Vi minner om at rørleggerarbeid skal utføres av autoriserte rørleggerfirmaer. Videre anbefales det å ha en vannvakt/vannstopper som slår av vanntilførsel ved en eventuell lekkasje. Vi gjør oppmerksom på at seksjonseier kan bli pålagt å dekke forsikringsselskapets egenandel.

### **Rengjøring av ventilasjonssjakter**

Mulig brannfare var den viktigste årsaken til at vi valgte å tilby samtlige seksjonseiere en gjennomgang av ventilasjonen i leiligheten. Vi bruker et system som heter Villavent. Dette systemer sørger for at man har ventilasjon på badet og at man har en fungerende ventilator ved tilbereding av mat.

Ved gjennomgang viser det seg at noen leiligheter er bygget om og at andre ikke har ventilasjon på badet. Det forutsettes at man ikke gjør ombygninger som er til hinder for god ventilasjon.

Serviceselskapet er i ferd med å utferdige en rapport til de seksjonseiere som fortsatt har utfordringer med ventilasjon i sin leilighet. Noen har også ønsket seg et tilbud på en ny ventilator. Sameiet vil på vegne av seksjonseierne forhandle om en reduksjon i pris. Hver seksjonseier står fritt til å velge egen leverandør.

Det er fortsatt noen få leiligheter igjen som vil få tilbud om ettersyn

### **Brannalarm og porttelefon**

Samtlige seksjonseiere har nå fått flere muligheter til å bytte ut porttelefon og intern brannvarsler. Brannvarsler som er installert av sameiet er vedlikeholdsfrie i 10 år. Den interne (den du har i leiligheten) brannvarsleren er ikke koblet opp mot det sentrale varslingsanlegget.

### **Annet vedlikehold**

Styret vurderer kontinuerlig behovet for vedlikehold og er opptatt av at vårt sameie skal fremstå som ryddig og pent. Vi vurderer om det er behov for å male korridorene i beboergangene. Inngangsparti og trappeløp ble tatt for noen år siden.

### **Utflytting**

Dessverre har vi mye ekstra arbeid når leilighetene fraflyttes. Legg gjerne ut på Facebook om det er noe du ikke ønsker å ha lenger. Det er ikke tillatt å legge fra seg gjenstander ved postkassene. Det er gjenbruksstasjon i Maridalsveien 10 (Fredensborg Gjenbruksstasjon)



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 597 652 i samsvar med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 947 309 i samsvar med budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 658 313 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 496 498.

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 950 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har Vellet budsjettert med den samme fjernvarmeinnkrevningen som i 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 40 071. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

### **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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av 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.

### 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 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 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TT854-FL4YK-HNJ57-U12AY-YWHMX-414UT



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 11:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TT854-FL4YK-HNJS7-UT2AY-YWHMX-414UT

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 597 652	5 597 652	5 598 000	5 598 000
Andre inntekter		0	49	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 597 652</b>	<b>5 597 701</b>	<b>5 598 000</b>	<b>5 598 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-24 675	-17 675	-24 500	-28 200
Styrehonorar	4	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-11 664	-13 330	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-168 248	-163 588	-168 500	-174 000
Konsulenthonorar	6	-11 243	-16 104	-20 000	-20 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 000	0
Drift og vedlikehold	7	-819 629	-817 474	-1 028 000	-950 000
Forsikringer		-365 929	-284 146	-374 000	-406 000
Kostnader sameie	11	-2 321 950	-1 369 079	-1 323 000	-2 530 000
Energi/fyring		0	0	-766 500	0
TV-anlegg/bredbånd		-583 471	-570 986	-590 500	-607 000
Andre driftskostnader	8	-465 501	-456 672	-476 000	-482 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 947 309</b>	<b>-3 886 105</b>	<b>-4 962 000</b>	<b>-5 411 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>650 343</b>	<b>1 711 596</b>	<b>636 000</b>	<b>186 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	8 082	16 902	12 000	10 000
Finanskostnader	10	-112	-1 409	-2 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 970</b>	<b>15 493</b>	<b>10 000</b>	<b>8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>658 313</b>	<b>1 727 090</b>	<b>646 000</b>	<b>192 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		658 313	1 727 090		

BESKYTTET



11

Sameiet Schultzehaugen 5

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	531 232	764 060
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>531 232</b>	<b>764 060</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 248	18 339
Forskuddsbetalte kostnader		223 998	211 114
Driftskonto OBOS-banken		1 812 293	929 561
Sparekonto OBOS-banken		3 514 383	3 506 783
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 565 922</b>	<b>4 665 796</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 097 155</b>	<b>5 429 856</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 027 731	5 369 418
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 027 731</b>	<b>5 369 418</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 133	35 381
Leverandørgjeld		17 291	25 057
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 424</b>	<b>60 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 097 155</b>	<b>5 429 856</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	304 105	462 523

Oslo, 17.5.2022

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe /s/  
Dag Henning Jensen /s/Lisa Borhaug Hansen /s/  
Astrid Nordhagen /s/

Hallvard Hoen /s/

BESKYTTET

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 078, jf. noten om andre driftskostnader.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 664.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 243
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 243</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-540 425
Drift/vedlikehold VVS	-73 335
Drift/vedlikehold elektro	-30 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 984
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-819 629</b>

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

Driftsmateriell	-213
Vaktmestertjenester	-146 700
Vakthold	-39 119
Renhold ved firmaer	-227 856
Andre fremmede tjenester	-35 843
Trykksaker	-916
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 078
Porto	-3 835
Kontingenter	-1 325
Bank- og kortgebyr	-4 616
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-465 501</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Andre renteinntekter	430
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 082</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-112
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-112</b>

BESKYTTET



**NOTE: 11**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*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 304 105.

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.

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret nås lettest via e-post [styreleder@schultzehaugen5.no](mailto:styreleder@schultzehaugen5.no). Styret har i tillegg egen postkasse i oppgang M.

For øvrig se vår hjemmeside: [www.schultzehaugen5.no](http://www.schultzehaugen5.no), her finner man praktisk informasjon. Vellet har egen nettside: [www.schultzehaugen.no](http://www.schultzehaugen.no)

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold av fellesarealer, e-post: [post@oslobygaardsdrift.no](mailto:post@oslobygaardsdrift.no), telefon 951 59 298.

Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice, e-post: [lgrimsgard@me.com](mailto:lgrimsgard@me.com), telefon 909 87 525.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved at man sender en e-post til [hege.torgersen@obos.no](mailto:hege.torgersen@obos.no)

### 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.



## KONTAKTPUNKTER IF SKADEFORSIKRING

### BOALLIANSEN-KONTAKT I IF

**Rune Husby**  
21 49 00 47  
[rune.husby@if.no](mailto:rune.husby@if.no)

Ved endringer av forsikringer eller spørsmål knyttet til forsikringene kan du ringe mellom kl 9- 16.

### MELDE SKADE

21 49 24 00

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så snart som mulig. Du kan melde skaden på [if.no](http://if.no), eller ringe oss. Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Vi har lang erfaring i skadebehandling, og vil hjelpe deg med råd og veiledning når det gjelder økonomiske og praktiske forhold.

### MELDE SKADEDYR ANTICIMEX

414 14 128

Ved melding av skadedyr, ta direkte kontakt med vår samarbeidspartner Anticimex.



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.

BESKYTTET

**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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



5526 Sameiet Schultzehaugen 5

## 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

BESKYTTET