



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 750 535
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SUHMS GATE 12
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 30.06.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 976750535

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	962 400	883 124
Sum inntekter		962 400	883 124
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	732 465	705 396
Sum kostnader		732 465	705 396
Driftsresultat		229 935	177 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	18 041	20 717
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	10	81 072	87 715
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-63 031	-66 998
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		166 904	110 730
Totalresultat		166 904	110 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 904	110 730
Sum overføringer og disponeringer		166 904	110 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	11	163 154	154 023
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	459 000	415 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		459 000	415 412
Sum omløpsmidler		622 154	569 434
SUM EIENDELER		622 154	569 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 698 586	-1 865 489
Sum opptjent egenkapital		-1 698 586	-1 865 489
Sum egenkapital	13	-1 698 586	-1 865 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 103 732	2 190 096
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	14	2 103 732	2 190 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 194	203 507
Annen kortsiktig gjeld	15	29 814	41 321
Sum kortsiktig gjeld		217 008	244 828
Sum gjeld		2 320 740	2 434 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		622 154	569 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 676672

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 750 535
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SUHMS GATE 12
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 976 750 535
SAMEIET SUHMS GATE 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	962 400	883 124
Sum inntekter		962 400	883 124
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	732 465	705 396
Sum kostnader		732 465	705 396
Driftsresultat		229 935	177 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	18 041	20 717
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	10	81 072	87 715
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-63 031	-66 998
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		166 904	110 730
Totalresultat		166 904	110 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 904	110 730
Sum overføringer og disponeringer		166 904	110 730



Organisasjonsnr: 976 750 535
SAMEIET SUHMS GATE 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	11	163 154	154 023
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	459 000	415 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		459 000	415 412
Sum omløpsmidler		622 154	569 434
SUM EIENDELER		622 154	569 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 698 586	-1 865 489
Sum opptjent egenkapital		-1 698 586	-1 865 489



Sum egenkapital	13	-1 698 586	-1 865 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 103 732	2 190 096
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	14	2 103 732	2 190 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 194	203 507
Annen kortsiktig gjeld	15	29 814	41 321
Sum kortsiktig gjeld		217 008	244 828
Sum gjeld		2 320 740	2 434 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		622 154	569 434



Organisasjonsnr: 976 750 535
SAMEIET SUHMS GATE 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinære

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note
3

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5814.00	5709.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5814.00	5709.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon



Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Sameiet Suhms gate 12

Tid: Tirsdag 11.05.2021, kl. 18:00

Sted: Digitalt møte



Hammersborg
Eiendomsforvaltning



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Suhms gate 12.

Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Tid: 11. mai kl 18.00

Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Alle som skal delta må sende en bekreftelse per e-post til henriksen@hbef.no innen 11. mai kl. 12.00. Deltagere vil deretter motta en link på e-post for å delta.

NB! Maks en påmelding per husstand.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Fullmakt kan sendes til henriksen@hbef.no.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Forslag fra Styret – omlegging/rehabilitering av tak
- 5.2 Forslag fra Asta Tjølsen – utskiftning av vinduer
- 5.3 Forslag fra Eirik Sandsten – bruk av bakgården

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av ett styremedlem
- 6.3 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 03.05.2021

Sameiet Suhms gate 12

STYRET



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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 0,-.

Revisor honoreres iht. revisjonsavtale/faktura.

Sak 5: Andre saker

5.1 Fra Styret - omlegging/rehabilitering av tak

Bakgrunn for forslag:

Det var en lekkasje i takkonstruksjonen i Suhms gate 12 A på høsten 2020. Styret kontaktet da *Røa Blikkenslagerverksted AS*, ved blikkenslagermester Einar Sundby Iversen.

Takkonstruksjonen og skaden ble inspisert og vurdert. Konklusjonen var at taket var gammelt med en del løsninger som ikke tilfredsstillir dagens standard. Det ble identifisert enkelte punkter som kunne være mulig årsak til lekkasjen, men det ble understreket at det burde bli igangsatt en planleggingsprosess for utskifting av taket. Dette grunnet feil i konstruksjonen med blant annet for dårlig utlufting. I mellomtiden ble det anbefalt å utbedre mulige lekkasjepunkter som forhåpentligvis kunne gi sameiet noen ekstra år før takbytte blir kritisk. Det ble videre understreket at det ville være behov for et raskere takbytte dersom nye lekkasjer ble synlige, til tross for utbedringene.

Kort tid etter utbedringen av lekkasjepunktene oppsto det imidlertid en ny lekkasje fra taket, men



på et litt annet sted i leiligheten. For å få en uavhengig vurdering av taket og behov for videre tiltak, tok styret kontakt med to takstmenn, Soon Takst AS v/Torstein Rørby og Bent Syrrist AS ved Bent Syrrist. Det ble så utarbeidet en generell tilstandsvurdering Sameiet Suhms Gate 12, samt et generelt forslag til totalentreprisekonkurranse for rehabilitering av tak i Sameiet Suhms Gate 12.

Tilstandsvurderingen anbefalte en utskiftning/utbedring av taket innen 1 år. Man må imidlertid ta høyde for at taket må legges helt om, noe som vil nullstille takkonstruksjonen. Kostnadmessig er omlegging av taket beregnet til å koste kr 3.300.000,-. Samtidig utbedring av piper er beregnet til kr 260.000,-. Det må beregnes en usikkerhet på $\pm 20\%$. Således vil kostnadsrammen inklusiv 20% sikkerhetsmargin ligge på kr 4.272.000,-.

Vedlegg:

- Tilstandsvurdering Sameiet Suhms Gate 12
- Totalentreprisekonkurranse rehabilitering av tak i Sameiet Suhms Gate 12

Forslag til vedtak:

Styret får godkjenning til å gjennomføre nødvendige tiltak for å rehabilitere takkonstruksjonen på Suhms gate 12. Om nødvendig vil dette innebære en omlegging av hele takkonstruksjonen. Styret får også godkjenning til gjennomføre nødvendig rehabilitering av piper. I tillegg får styret godkjenning til å igangsette arbeider innen en kostnadsramme på opp til kr 4.300.000,-. Dersom anbud og kostnader overskrider kostnadsrammen må styret innkalle til et ekstraordinært sameiermøte hvor bakgrunn for overskridelsene redegjøres for og ny kostnadsramme godkjennes.

Til orientering: Takstmann Bent Syrrist vil fortelle om tilstanden til taket og være tilgjengelig for spørsmål fra sameiere under årsmøtet.

Forslag til finansiering av rehabilitering av tak/piper i Sameiet Suhms gate 12:

Bakgrunn for forslaget:

Finansiering av taket/piper vil overstige de midler Sameiet Suhms gate 12 har tilgjengelig. Således må ny kapital sikres for å kunne gjennomføre tiltaket. Dette vil skje etter sameiebrøk. Sameiet må velge en av de følgende tre alternativer for finansiering av rehabilitering av tak/piper:

1. Kapitalinnkreving på inntil kr 4.300.000,- – Det vil si at alle må betale et beløp inn til sameiet etter sameiebrøk, fra 75.500,- for den minste leiligheten til kr 336.600,- for de største leilighetene. Finansiering av dette beløpet vil hver enkelt sameier være ansvarlig for å skaffe til veie.
2. Låneopptak på inntil kr 4.300.000,- – Lån vil tas opp på sameiet. Styret har innhentet lånetilbud fra fem banker. Beste tilbud er gitt av Handelsbanken, med lån til nominell rente på 3,20 % og månedlig annuitet på kr 20.877,- over 25 år. Ingen sikkerhet etableres, sameierne hefter i fellesskap for lånet etter sameiebrøk (eierseksjonsl. §22). Hver enkelt sameier faktureres via felleskostnadene etter sameiebrøk og det må legges opp til en økning i felleskostnadene for å dekke kostnadene til å betjene renter og avdrag på lånet, fra kr 366,- i økning for den minste leiligheten til kr 1.634,- for de største leilighetene.
3. Kombinasjon av alternativ 1 og 2 – 50 % av beløpet ved kapitalinnkreving og 50 % ved låneopptak



Det legges opp til en ordning med individuell nedbetaling av felleslånet. Kostnadene ved dette er som følger (beløp inklusive mva):

Etablering IN-lån (kostnad boligselskap)	10609
Årlig ajourhold IN-lån (kostnad boligselskap)	5305
Pr. ekstra innbetaling fra seksjonseier (kostnad eier)	3651

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler alternativ 2 - Årsmøtet godkjenner at styret kan gjøre låneopptak på inntil kr 4.300.000,- for å finansiere utbedringer av takkonstruksjonen. Pengene fra låneopptaket skal kun brukes til å dekke kostnader i forbindelse med rehabilitering av taket/piper i Sameiet Suhms gate 12 og ikke til andre formål.

Hver enkelt sameier skal imidlertid få mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden som låneopptaket vil medføre. Dette vil i så fall gi en tilsvarende reduksjon av felleskostnadene. Dersom långiver krever, eller det vil være økonomisk fordelaktig å slå dette lånet sammen med eksisterende lån, gis styre rett til det.

Årsmøtet godkjenner også en økning i felleskostnad på kr 21.000,- for å betjene økte lånekostnader.

5.2 Forslag fra Asta Tjølsen – utskifting av vinduer

Bakgrunnen for mitt forslag er:

- At vinduene i min leilighet er utslitte og må skiftes ut.
- At plikten til å foreta nødvendig utskifting av vinduer i den enkelte leilighet påhviler sameiet, jf. eierseksjonslovens §32,5. ledd, smh. med §33.1.ledd.

Forslag:

«Det foretas samordnet utskifting av alle vinduer i Suhms gate 12 og 12B i 1. til og med 4. etasje med unntak av terrassedørene.

Utskiftingen foretas med vinduer godkjent uten søknadsbehandling etter kommunale regler, evt. med forskjellige vinduer på for- og bakside av bygningen.

Vinduene og arbeidet med innsetting av dem settes i bestilling innen utgangen av mai 2021.»

Subsidiært, for tilfelle av at forslaget mitt ikke vedtas, foreslås:



«Med utgangspunkt i at utskifting av vinduer er sameiets plikt og ansvar, sørger styret for samordning av vindusutskifting der det er behov for det, og med vinduer som ikke trenger kommunal godkjenning. Sameiermøtet treffer etter vedtektenes § 9,1.ledd vedtak om type vinduer, og for at samme type vinduer må benyttes ved utskifting etter hvert i andre leiligheter. Samordningen gjennomføres slik at vinduene og arbeidet med innsetting av dem kan settes i bestilling innen utgangen av mai 2021.»

Bakgrunn for styrets forslag:

Styret har innhentet en tilstandsvurdering av Sameiet Suhms Gate 12 utført av Soon Takst AS. Styret viser til vedlagt rapport. I Soon Takst sin vurdering konkluderes det med at vinduene har behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Vinduer er vurdert å kunne benyttes i ytterligere 5- 10-år forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme. Overflatebehandling og vedlikehold anbefales å gjennomføres innen det har gått 5 år.

Sameiet må det kommende året påregne store kostnader i forbindelse med utbedring av taket. For å belaste sameierne minst mulig, anbefaler styret at vi sprer kostnadene utover i tid, og utsetter utskifting av vinduer, som også er i tråd med anbefalingene i takstrappen fra Soon Takst AS.

Dersom utskifting av vinduer utsettes vil det også gi styret tid til å vurdere om det vil være tilstrekkelig med overflatebehandling samt mindre stedvis reparasjoner av råteskader på karm/ramme eller om vinduene bør skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet pålegger styret å lage en plan for utbedring/utskifting av vinduene over de neste 2-5 år. Planen presenteres på ordinært årsmøte i 2022.

5.3 Forslag fra Eirik Sandsten – bruk av bakgården

Forslag:

Styret minner på en vennlig måte styrene i Sorgenfrigaten 37 og 39 om at bruksrett til bakhagen i Suhms gate 12 er forbeholdt de som bor i Suhms gate 12.

Begrunnelse:

Suhms gate 12 har en veldig trivelig bakhage, som vedlikeholdes av beboerne i Suhms gate 12 (i hvert fall noen av dem). Eksklusiv bruksrett til denne bakhagen har en verdi. Også økonomisk, men først og fremst knyttet til bomiljø. Det gjelder ikke minst for oss som bor i første etasje, og som heller ikke har balkong. Jeg mener det er nyttig å minne om hva som gjelder, slik at ikke denne retten blir borte gjennom hevd/alders tids bruk. Jeg er klar over at det kan være ulike meninger blant beboerne om og på hvilken måte vi skal ta opp dette overfor de andre gårdene. Derfor synes jeg det er ryddig å sette saken på dagsorden for årsmøtet, så kan de ulike syn fremføres der.

Styrets forslag til vedtak:



Styret minner på en vennlig måte styrene i Sorgenfrigaten 37 og 39 om at deres beboere ikke kan benytte hagemøblene som tilhører Sameiet Suhms gate 12.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

Styrets inntilling: Sam Martiya velges for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem

Styrets innstilling: Øivind Lundestad velges for 2 år

6.3 Valg av to varamedlemmer

Styrets innstilling: Karoline Kongshaug velges for 2 år og Gunnar Arnljot Birkeland gjenvelges for 2 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Sameiet Suhms gate 12

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 26.03.2020 fikk styret følgende styresammensetning;

Torstein Grønseth	styreleder	- til 2021
Sam Martiya	styremedlem	- til 2021
Jens Kristiansen	styremedlem	- til 2022
Cecilie Scharning	varamedlem	- til 2021
Gunnar Arnljot Birkeland	varamedlem	- til 2021

Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Rene Bygårder AS leverer vaktmestertjenester.

Bøtteballetten leverer renholdstjenester

Rene Bygårder AS leverer brøyting

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Suhmsgate 12A samt Suhmsgate 12B i Oslo kommune med gnr. 215 og bnr. 357. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Utbedret lekkasje i takkonstruksjon
- Innhentet vurdering av rehabiliteringsbehov av tak
- Satt opp vedlikeholdsplan for sameiet
- Pusset opp hoved trappeoppganger
- Byttet ut lamper i baktrapper pga. brannfare
- Arrangert dugnad vår og høst
- Arbeid med grøntanlegg
- Diverse saker ang. seksjonene
- Beskjæring av trær
- Utført vedlikehold på avløpsrør
- Alminnelig vedlikehold
- Div. saker og tilgjengelighet for arbeidsfolk

Styret ønsker de nye sameierne velkommen!



I perioden er det ikke utbetalt ordinært styrehonorar.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

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

Det er brukt vesentlig mer til vedlikehold siste året grunnet oppussing av hovedoppganger i forhold til foregående regnskapsår. Hoveddelen av dette beløpet ble imidlertid ikke fakturert i 2020 og vil først foreligge på 2021 regnskapet.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 166 904,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett.

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

Oslo, 25/4-2021

Torstein Grønseth /s/
Styreleder

Sam Martiya /s/
Styremedlem

Jens Kristiansen /s/
Styremedlem



Resultatregnskap 2020

Sameiet Suhms Gate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	962 400	883 124	962 000	967 000
Sum driftsinntekter		962 400	883 124	962 000	967 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	5 814	5 709	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		50 976	50 060	53 000	54 000
Andre honorarer		27 655	4 375	10 000	10 000
Forsikringspremier		131 883	123 025	136 000	160 000
Energikostnader		20 775	21 439	27 000	24 000
Kommunale avgifter	4	182 185	174 453	190 000	187 000
Andre driftskostn. eiendom	5	206 065	196 094	207 000	213 000
Driftskostnader administrasjon	6	8 878	9 283	11 000	15 000
Reparasjoner og vedlikehold	7	91 304	106 272	150 000	130 000
Andre kostnader	8	6 931	14 687	15 500	18 000
Sum driftskostnader		732 465	705 396	804 500	816 000
Driftsresultat		229 935	177 728	157 500	151 000
Finansinntekter	9	18 041	20 717	18 000	16 000
Finanskostnader	10	81 072	87 715	87 500	72 000
Resultat av finansposter		-63 031	-66 998	-69 500	-56 000
Årsresultat		166 904	110 730	88 000	95 000



Balanse pr. 31.12.2020

Sameiet Suhms Gate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	163 154	154 023
Bankinnskudd og kontanter	12	459 000	415 412
Sum omløpsmidler		622 154	569 434
Sum eiendeler		622 154	569 434
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-1 865 489	-1 865 489
Årets resultat		166 904	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		-1 698 586	-1 865 489
Langsiktig gjeld			
Lån		2 103 732	2 190 096
Sum langsiktig gjeld 14		2 103 732	2 190 096
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		12 409	16 497
Påløpte rentekostnader		2 379	3 096
Leverandørgjeld		187 194	203 507
Annen kortsiktig gjeld	15	15 026	21 727
Sum kortsiktig gjeld		217 008	244 828
Sum gjeld		2 320 740	2 434 924
Sum egenkapital og gjeld		622 154	569 434

OSLO, 25.04.2021
Styret for Sameiet Suhms Gate 12

Torstein Grønseth /s/
Styrets leder

Sam Martiya /s/
Styremedlem

Jens Ragnvald Kristiansen /s/
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Lønnskostnader

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	643 260	564 120
Kabel TV	90 960	88 560
Leietillegg renter/avdrag	183 780	186 044
Leietillegg Vask	44 400	44 400
Sum fellesutgifter	962 400	883 124

Note 3 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	5 814	5 709
Sum revisjonshonorar	5 814	5 709

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



Note 4 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	68 261	61 772
Feieravgift	4 333	4 690
Renovasjonsavgift	63 608	66 379
Vann- og avløpsavgift	45 984	41 612
Sum kommunale avgifter	182 185	174 453

Note 5 Andre driftskostnader

	2020	2019
Annet renhold	7 000	7 001
Containerleie/tømming	14 936	8 330
Driftsmateriell	222	15
Dugnad, kostnader	2 119	9 679
Kabel-tv/internett	92 560	88 559
Lyspærer, lysør, sikringer o.l.	0	1 894
Matteleie	2 720	1 568
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	500	0
Snøbrøyting og strøing	1 193	4 244
Tilleggstjenester vaktmester	613	5 131
Trappevask/renhold	49 100	34 463
Vaktmestertjeneste, fast	34 154	33 612
Verktøy og redskaper	949	1 599
Sum andre driftskostnader eiendom	206 065	196 094

Note 6 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 784	3 586
IT kostnader	3 404	3 029
Kontingent HL	1 490	990
Kurs for styremedlemmer	0	1 400
Porto	200	278
Sum driftskostnader administrasjon	8 878	9 283

Note 7 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet material.kj for rep/ved.h	0	588
Annet rep. og vedlikehold	8 388	0
Brannvernststyr	7 834	7 375
Elektrikerarbeid	3 375	0
Garasjeport/inngangsdører	6 140	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	3 191	1 098
Malerarbeid	22 500	0
Porttelefon	9 356	0
Rørleggerarbeid	30 519	97 211
Sum reparasjoner og vedlikehold	91 304	106 272

Note 8 Andre kostnader

	2020	2019
Bank og kortgebyr	6 931	6 228
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 031
Møtekostnad for styret	0	7 427
Øre-/kroneavrunding	0	1
Sum andre kostnader	6 931	14 687



Note 9 Finansinntekter

	2020	2019
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	16 774	16 563
Renter av bankinnskudd Nordea	1 018	3 559
Renter kundefordringer	249	595
Sum finansinntekter	18 041	20 717

Note 10 Finanskostnad

	2020	2019
Rentekostnader Handelsbanken 75268	81 072	87 715
Sum finanskostnader	81 072	87 715

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-12 409	-16 497
Kunderestanse	12 409	16 497
Periodisering forsikring	139 214	131 883
Periodisering kabel TV	23 940	22 140
Sum kortsiktige fordringer	163 154	154 023

Note 12 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd Nordea 30085	459 000	415 412
Sum kontanter og bankinnskudd	459 000	415 412

Note 13 Egenkapital

	2020	2019
Udekket tap	-1 865 489	-1 865 489
Sum egenkapital 01.01	-1 865 489	-1 865 489
Årets resultat	166 904	0
Sum egenkapital 31.12	-1 698 586	-1 865 489

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

Note 14 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Handelsbanken 75268	2 103 732	2 190 096
Sum langsiktig gjeld	2 103 732	2 190 096

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Rentesats er 3,45% p.a. Lånet betales over 12 terminer i året, og løper til 20.01.2038. Kr. 1 610 255 pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 15 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	15 026	21 727
Sum annen kortsiktig gjeld	15 026	21 727



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Suhms Gate 12

Fillestad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Viken, 012 Oslo
Orgnr. 982 316 588 MVA

T: +47 23 11 42 00
F: +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Suhms Gate 12s årsregnskap som viser et overskudd på kr 166 904. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskaps 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 avviklet.



Revisors beretning 2020 for Sameiet Suhms Gate 12



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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

**Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet**

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

