



Årsregnskap for regnskapsåret 2010

Organisasjonsnr: 983 483 291
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 43
Forretningsadresse: Niels Juels gate 43 A og B
0257 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.09.2020

Brønnøysundregistrene

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



Brønnøysundregistrene

Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

2010

Brønnøysundregistrene
Regnskapsregisteret
8910 BRØNNØYSUND

BRØNNØYSUND



SAMEIET NIELS JUELS GATE 43 Niels Juelsgate 43 A og B 0257 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	983 483 291	

Registrerte opplysninger per 22.07.2011		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2010	31.12.2010		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS/Forenklet IFRS selskap IFRS/Forenklet IFRS konsern
Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den 26 april 2011 Dato
Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Oslo, 22.7.11 for Sameiet Niels Juelsgt. 43 *Helen Ys*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *JSF/THA*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Utt kregn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

alm.n kto d.k ik-fv funk u.off brev

BR-1001-09





1487 - SE NIELS JUELSGT 43

RESULTATREGNSKAP


	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	630 942	600 900	612 100	660 980
Ekstra innbetaling		0	0	0	75 000
Årets avdrag på lån		-150 469	-138 879	-150 000	-195 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		480 473	462 021	462 100	540 980
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 630	-24 120	-25 400	-24 000
Styrehonorar	4	-3 000	-10 000	-10 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-19 125	-18 750	-20 000	-20 000
Konsulenthonorar	5	-4 125	-72 659	-15 000	-1 000
Kontingenter		-830	-830	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-220 722	-20 530	-100 000	-230 000
Forsikringer		-48 144	-41 301	-45 000	-49 000
Kommunale avgifter	7	-80 743	-78 142	-83 000	-92 000
Energi/ fyring	8	-7 126	-11 531	-15 000	-13 000
Kabel- / TV-anlegg		-33 715	-28 292	-33 000	-38 000
Andre driftskostnader	9	-28 782	-23 365	-26 500	-33 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-468 942	-329 521	-373 900	-541 000
DRIFTSRESULTAT		11 531	132 500	88 200	-20
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 458	12 032	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-89 249	-109 319	-90 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 791	-97 287	-84 000	-76 000
ÅRSRESULTAT		-70 260	35 213	4 200	-76 020
Overføringer:					
Udekket tap		-70 260			
Reduksjon udekket tap			35 213		



1487 - SE NIELS JUELSGT 43

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Periodiserte vedlikeholdskostnader		951 859	1 150 472
SUM anleggsmidler		951 859	1 150 472
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		5 343	35 521
Fordring - Hafslund		33 119	0
Driftskonto i OBOS		103 545	26 354
Sparekonto i OBOS		147 059	297 095
SUM OMLØPSMIDLER		289 066	358 970
SUM EIENDELER		1 240 925	1 509 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-368 183	-297 923
SUM EGENKAPITAL		-368 183	-297 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 546 321	1 732 702
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 546 321	1 732 702
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 017	11 002
Leverandørgjeld		396	48 831
Skyldig offentlig myndigheter	13	1 573	1 578
Annen kortsiktig gjeld	14	1 801	13 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 787	74 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 240 925	1 509 442

Pantstillelse
Garantiansvar
SIRI BLUMENTHALOSLO, 14.4.2011,
STYRET FOR SE NIELS JUELSGT 43
ANDREAS THOMSEN
OLE JØRGEN GRØNENG
NILSEN

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Boligselskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av styrehonorar. Tidligere har kostnadsført styrehonorar vært basert på en avsetning. I fremtiden vil man kostnadsføre styrehonoraret som blir vedtatt på årsmøtet det enkelte år. Virkningen i overgangsåret er at styrehonorar i 2010 fremgår med kr. 3 000 selv om honorar er utbetalt med kr. 13 000. Dette skyldes tilbakeføring av tidligere avsetning.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	630 942
Årets avdrag felleslån	-150 469
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	480 473

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Lønn rengjøringshjelp	-17 662
Påløpne feriepenger	-1 801
Arbeidsgiveravgift	-3 167
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 630

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 3 000 jrf. Note 1

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS - deltagelse på møte 2009	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-4 125

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 045
Drift/vedlikehold VVS	-2 199
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-173 773
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 073
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-4 632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 722

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 535
Feieavgift	-1 550
Renovasjonsavgift	-27 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-80 743

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-7 126
SUM ENERGI / FYRING	-7 126

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 250
Driftsmateriell	-757
Lyspærer og sikringer	-375
Snørydding - fjærning av is og sne	-3 625
Andre fremmede tjenester	-5 895
Andre kontorkostnader	-1 371
Telefon/bredbånd	-3 146
Porto	-1 568
Bank- og kortgebyr	-188
Konstaterte tap	-7 607
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 782

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	62
Renter bank	4 964
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 432
SUM FINANSINNEKTER	7 458

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter lån SEB - Privatbanken	-33 528
Renter lån SEB - Privatbanken	-55 721
SUM FINANSKOSTNADER	-89 249



NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

SEB Privatbanken ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 5,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2006

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

397 672

Nedbetalt i år

150 469

-951 859

SEB PRIVATBANKEN ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 5,45%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2007

-700 000

Nedbetalt tidligere

69 626

Nedbetalt i år

35 912

-594 462

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

1 546 321

NOTE: 13

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk

-864

Skyldig arbeidsgiveravgift

-709

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

-1 573

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-1 801

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-1 801



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2011

Ordinært sameiermøte i Sameiet Niels Juels gate 43 avholdes tirsdag 26. april 2011 klokken 17.30 hos Julie Eng Grønlie i 3 etasje i oppgang A.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ARSBERETNING FOR 2010 – Vedlegg 1

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010 – Vedlegg 2

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag som skal behandles på sameiermøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 14.04.2011
Styret i Sameiet Niels Juels gate 43

Siri Blumenthal /s/

Andreas Thomsen /s/

Ole Jørgen Grøneng Nilsen /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Vedlegg 1: Styrets årsberetning for 2010

Vedlegg 2: Årsregnskap for 2010

Vedlegg 3: Oppdaterte vedtekter



Til deltakeren i Sameiet Niels Juelsgt. 43

UTTALELSE TIL REGNSKAPET FOR 2010

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Niels Juelsgt. 43 for regnskapsåret 2010.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 70 260,00 og består av resultatregnskap, balanse og note opplysninger.

Årsregnskapet er avgitt av sameiets styre. Min oppgave er å uttale med om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Jeg mener at årsregnskapet gir et forsvarlig uttrykk av Sameiets økonomiske stilling pr. 31desember 2010 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret.

Oslo, den 11.mars 2011.


Ole Jørgen Grøneng Nilsen



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Siri Blumenthal	Niels Juels gate 43
Styremedlem	Andreas Thomsen	Niels Juels gate 43
Styremedlem	Ole Jørgen Grøneng Nilsen	Niels Juels gate 43 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Julie Eng Grønlie	Niels Juels gate 43
Varamedlem	Anders Hagen	Niels Juels gate 43

VALGKOMITEEN

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det én kvinne og to menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har 1 deltidsansatt til renhold av fellesarealer.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Regnskapsførsel er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 14 seksjoner.
Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983483291.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 267.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 0410856.
Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har to annuitetslån med flytende rente i SEB Privatbanken.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret. Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor. Den enkelte beoer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no.

KABEL-TV

Sameiet har en kabel TV avtale med GET som sikrer digitale signaler og gir mulighet for bredbånd. Alle sameiere skal ha mottatt en dekodeboks fra GET.

STYRETS ARBEID I 2010

- Installert systemlås i alle felles inngangsdører, port og kjeller
- Skiftet ut råtnete bærebjelker i kjelleren, baktrapp oppgang A
- Drenering i bakgården:
 - Nedfallsrør er gravd ned og ut til senkekum
 - Drenering langs/rundt veggene i bakgården
 - To nye kummer i bakgården for forbedret drenering
- Total fornying og opprustning av bakgården (planering, heller, kantsteiner, singel, beplantning)
- Nye sykkelstativ og hagemøbler på plass i bakgården
- For å styrke sameiets økonomi ble det besluttet å øke husleien med 10 prosent fra 1. juli 2010
- Sjekk og utbedring av elektrisk anlegg og lamper i oppgangene samt fått montert fotocelle tilknyttet lyset i oppgangene.
- Satt opp nytt brannvarslingsanlegg i oppgangene (inklusive kjeller og loft). Denne kostnaden på rundt 75 000 kroner belastes regnskapet for 2011 og ble finansiert gjennom en ekstra innbetaling fra sameierne i januar og februar 2011
- Anskaffet rasfareskilter samt montert fester for disse



- Inngått forvaltningsavtale avtale med Trippel Miljøservice for assistanse med kontroll og fjerning av is og snø på taket

Nødvendig utbedring i 2011

- Det elektriske anlegget i gården må utbedres (bytte til automatsikringer og ny strømkabel inn til gården)
- Det må foretas utbedringer på taket; reparasjon av lekkasjepunkt samt generell utbedring av påviste svake/kritiske punkter i pipeområdet
- Listing i oppgang B
- Sliping/lakkering av trappene i oppgang A og maling av trappene i oppgang B
- Maling av vegger, lister, vinduer og dørkarmen i oppgang A og B
- Behov for ny vaskehjelp i oppgangene (fått på plass april 2011)

REGNSKAPET FOR 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr -70 260 som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført fra udekket tap.

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 ble kr 480 473 mot budsjettert kr 462 100. Avviket skyldes husleieøkningen per 1. juli.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 468.942 mot budsjettert kr 373 900. Avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak utgifter til drift og vedlikehold. Denne posten ble budsjettert med kr 100 000, mens regnskapet viser kr 220 722.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret belastet i 2010 var kr 1 000. Forøvrig vises til vedlagte årsregnskap med tilhørende noter. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2011

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet (Budsjett 2011).

Budsjetterte inntekter inkluderer ekstra innbetaling fra sameierne på 75 000 i januar og februar 2011 og er ellers basert på uendrede innkrevde felleskostnader for året.

Økningen innen kommunale avgifter skyldes i hovedsak at renovasjonsavgiften i 2011 øker med hele 38 prosent til kr 38 166. I posten drift og vedlikehold inngår kostnaden ved brannvarslingsanlegget og ellers planlagt vedlikehold som er omtalt under punktet "Styrets arbeid i 2010".

For de øvrige kostnadene i budsjettet har styret gjort anslag etter beste evne og regnet med en generell prisstigning.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -76 020.

Oslo, 14.04.2011

I styret for Sameiet Niels Juels gate 43

Siri Blumenthal /s/

Andreas Thomsen /s/

Ole Jørgen Grøneng Nilsen /s/