



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 916
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Magnus Vik Lagerberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	747 372	747 372
Sum inntekter		747 372	747 372
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	27 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	447 185	501 568
Sum kostnader		475 711	529 094
Driftsresultat		271 661	218 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 859	10 434
Sum finansinntekter		9 859	10 434
Annen rentekostnad		120 758	138 250
Sum finanskostnader		120 758	138 250
Netto finans		110 899	127 816
Ordinært resultat før skattekostnad		160 763	90 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		160 763	90 463
Årsresultat		160 763	90 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 763	90 462
Sum overføringer og disponeringer		160 763	90 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	11	149 181	133 095
Sum fordringer		149 181	133 095
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 243	183 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 243	183 427
Sum omløpsmidler		342 424	316 522
SUM EIENDELER		342 424	316 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 824 609	-2 985 372
Sum opptjent egenkapital		-2 824 609	-2 985 372
Sum egenkapital	12	-2 824 609	-2 985 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 056 744	3 166 811
Sum annen langsiktig gjeld		3 056 744	3 166 811
Sum langsiktig gjeld		3 056 744	3 166 811
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 611	134 425
Annen kortsiktig gjeld		678	658
Sum kortsiktig gjeld		110 289	135 083
Sum gjeld		3 167 033	3 301 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		342 424	316 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329735

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 916
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Magnus Vik Lagerberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 987 548 916
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	747 372	747 372
Sum inntekter		747 372	747 372
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	27 525
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	447 185	501 568
Sum kostnader		475 711	529 094
Driftsresultat		271 661	218 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 859	10 434
Sum finansinntekter		9 859	10 434
Annen rentekostnad		120 758	138 250
Sum finanskostnader		120 758	138 250
Netto finans		110 899	127 816
Ordinært resultat før skattekostnad		160 763	90 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		160 763	90 463
Årsresultat		160 763	90 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 763	90 462
Sum overføringer og disponeringer		160 763	90 462



Organisasjonsnr: 987 548 916
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer			
Andre fordringer	11	149 181	133 095
Sum fordringer		149 181	133 095

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 243	183 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 243	183 427

Sum omløpsmidler		342 424	316 522
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		342 424	316 522
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 824 609	-2 985 372
Sum opptjent egenkapital		-2 824 609	-2 985 372

Sum egenkapital	12	-2 824 609	-2 985 372
-----------------	----	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 056 744	3 166 811
Sum annen langsiktig gjeld		3 056 744	3 166 811

Sum langsiktig gjeld		3 056 744	3 166 811
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		109 611	134 425
Annen kortsiktig gjeld		678	658



Sum kortsiktig gjeld	110 289	135 083
Sum gjeld	3 167 033	3 301 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	342 424	316 522



Organisasjonsnr: 987 548 916
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	181 439	191 929
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	160 763	90 462
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-110 067	-100 952
B. Endring arbeidskapital	50 696	-10 490
C. Arbeidskapital	232 135	181 439
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	342 424	316 522
Kortsiktig gjeld	-110 289	-135 083
C. Arbeidskapital	232 135	181 439

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2021 Sameiet Schwensengate 4

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	747 372	747 372	747 000	747 000
Sum leieinntekt		747 372	747 372	747 000	747 000
Sum inntekt		747 372	747 372	747 000	747 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	2 525	4 000	4 000
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	29 334	17 900	25 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	55 518	48 714	50 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	148 295	145 855	149 000	153 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	0	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	841	4 300	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	14 247	78 135	51 000	33 000
Forretningsførerhonorar		60 389	58 974	60 000	63 000
Andre honorar	9	1 161	26 136	2 000	2 000
TV/bredbånd		45 614	44 852	46 000	47 000
Forsikringer		85 955	76 187	84 000	94 000
Andre kostnader	10	206	515	2 000	1 000
Sum kostnad		475 711	529 094	500 000	508 000
Driftsresultat		271 661	218 278	247 000	239 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 859	10 434	0	0
Rentekostnad		120 758	138 250	119 000	122 000
Netto finansposter		110 899	127 816	119 000	122 000
Årsresultat		160 763	90 462	128 000	117 000
Overført sameiekapital		160 763	90 462	0	0
SUM OVERFØRINGER		160 763	90 462	0	0



Balanse 2021 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	165	803
Forskuddsbetalte kostnader		149 016	132 292
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		193 243	183 427
Sum omløpsmidler		342 424	316 522
SUM EIENDELER		342 424	316 522



Balanse 2021 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 824 609	-2 985 372
Sum opptjent egenkapital		-2 824 609	-2 985 372
Sum egenkapital	12	-2 824 609	-2 985 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 056 744	3 166 811
Sum langsiktig gjeld		3 056 744	3 166 811
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 611	134 425
Påløpne renter		678	658
Sum kortsiktig gjeld		110 289	135 083
Sum gjeld		3 167 033	3 301 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		342 424	316 522

Sted: _____

Dato: _____

Tonje Røseth
Styreleder_____
Magnus Vik Lagerberg
Styremedlem_____
Tay-Young Pak
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 13 boligseksjoner.

Eiendommen er påført gnr. 217 og bnr. 267 i Oslo kommune. Tomteareal er 453,7 kvm.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83574031.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	747 372	747 372
Sum	747 372	747 372

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	2 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	27 525

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Styrehonorar gjelder for perioden 2020-2021 og ble vedtatt i årsmøtet 2021.

Note 3 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	29 334	17 900
Sum	29 334	17 900

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnad økt Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	34 485	33 914
6362 Skadedyrtryddelse	8 938	8 643
6392 Containerleie/tømming	9 588	3 908
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	2 508	2 249
Sum	55 518	48 714



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	148 295	145 855
Sum	148 295	145 855

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	0
Sum	5 625	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	1 169
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	841	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 131
Sum	841	4 300

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	9 800
6603 Vedlikehold elektro	0	13 112
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 916
6617 Vedlikehold brannvernustyr	14 247	23 893
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 625
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	1 495
6648 Vedlikehold dører og porter	0	5 294
Sum	14 247	78 135

Note 9 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 161	949
6730 Teknisk honorar	0	25 188
Sum	1 161	26 136

Konto 6714 gjelder arbeid i forbindelse med årsmøtet 2021.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 10 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	65	379
7773 Omkostninger innkreving	141	136
Sum	206	515

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	165	803
Sum	165	803

Konto 1570 gjelder inntektsrenter i 2021 fra Klare Finans som utbetales i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 985 372	160 763	-2 824 609
Sum opptjent egenkapital	-2 985 372	160 763	-2 824 609
Sum egenkapital	-2 985 372	160 763	-2 824 609

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Noter årsregnskap 2021 Sameiet Schwensensgate 4

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN
	ØST
Lånenummer:	22238259456
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 166 811
Avdrag i perioden:	110 067
Lånesaldo 31.12:	3 056 744
Saldo 5 år frem i tid:	2 461 054

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	331 317	993 951
	3	319 971	959 913
	1	276 854	276 854
	1	186 082	186 082
	1	158 851	158 851
	1	152 043	152 043
	1	129 350	129 350
	1	106 657	106 657
	1	93 041	93 041

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Schwensensgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schwensensgate 4

Styreleder	Tonje Røseth (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	23.02.2022