



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 177 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 12
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 15.06.2023



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 976177908

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	667 524	654 348
Sum inntekter		667 524	654 348
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	299 312	301 806
Sum kostnader		299 312	301 806
Driftsresultat		368 212	352 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 783	8 476
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		54 508	66 160
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-45 725	-57 684
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		322 487	294 858
Totalresultat		322 487	294 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 487	294 858
Sum overføringer og disponeringer		322 487	294 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	12	54 863	59 912
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	431 138	336 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 138	336 930
Sum omløpsmidler		486 001	396 842
SUM EIENDELER		486 001	396 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	-1 049 577	-1 372 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 487 033	1 664 959
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 487 033	1 664 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 700	21 763
Annen kortsiktig gjeld	16	24 845	82 184
Sum kortsiktig gjeld		48 545	103 948
Sum gjeld		1 535 578	1 768 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 001	396 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 595731

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 177 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 12
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	667 524	654 348
Sum inntekter		667 524	654 348
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	299 312	301 806
Sum kostnader		299 312	301 806
Driftsresultat		368 212	352 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 783	8 476
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		54 508	66 160
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-45 725	-57 684
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		322 487	294 858
Totalresultat		322 487	294 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 487	294 858
Sum overføringer og disponeringer		322 487	294 858



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	12	54 863	59 912
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	431 138	336 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 138	336 930
Sum omløpsmidler		486 001	396 842
SUM EIENDELER		486 001	396 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	-1 049 577	-1 372 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 487 033	1 664 959
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 487 033	1 664 959
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 700	21 763
Annen kortsiktig gjeld	16	24 845	82 184
Sum kortsiktig gjeld		48 545	103 948
Sum gjeld		1 535 578	1 768 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 001	396 842



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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 verdøkningen 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. Ansatte Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Ordinært årsmøte 2022
Sameiet Niels Juels gate 12
Dato 31.05 klokken 18:00
Niels Juels gate 12

Saksliste

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptelling av stemmeberettigede
- 1.3 Valg av person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av to protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Sak 2: Styrets årsberetning

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

- 3.1 Årsregnskap for 2021
Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Sameiets årsregnskap som viser et overskudd på kr 322.487 godkjennes

- 3.2 Budsjett for 2022

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår som før at det ikke betales noe styrehonorar. Revisor godtgjøres iht regnskapsført kostnad.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes

Sak 5: Valg av revisor

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

Forslag til vedtak: Godkjent.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av ett varamedlem for 1 år



Sak 7: Oppussing

7.1 Ny inngangsdør til bygget

Nåværende inngangsdør er utslitt, og må byttes. Styret har tidligere innhentet tilbud på to ulike dører for å få et overslag på hva kosten vil være. Ny pris må innhentes siden tilbudene er gått ut.

To ulike type dører ble vurdert.

Alternativ 1:

Dagens dør erstattes med en tilsvarende dør i samme design og materiale.

Alternativ 2:

Dagens dør erstattes med en tredør med tilsvarende design og materialvalg som den opprinnelige døren som huset ble utstyrt med da det var nytt.

Se vedlegg for nærmere informasjon.

Forslag til vedtak:

Sameiet velger alternativ 2; dvs. utskiftning til dør tilsvarende den originale døren da huset ble bygget. Løsningen antas noe dyrere men vurderes bedre rent estetisk.

7.2 Maling av gang og trappeløp

Styret har innhentet tilbud av maling av fellesarealene, nærmere bestemt gang og trappeløp. Iverksettelse ble satt i bero til sameiet kunne møtes for nærmere diskusjon. Vedlagt følger to pristilbud som ble innhentet.

Forslag til vedtak:

Gang og trappeløp vaskes, flekksparkles og males i en lys hvitfarve som i dag. Terrassogulv rengjøres og poleres. Styret får fullmakt til å engasjere et malerfirma til oppdraget med en kostnadsramme på 120.000 kr.

Sak 8: Fellesgjeld

Da sameiet installerte varmepumpe og utbedret gårdens balkonger, ble det tatt opp et langsiktig banklån for finansiere utgiftene. Dette lånet er i dag på ca 1,5 mnok og vil iht dagens nedbetalingsplan løpe helt til 2029. Renten vi betaler er forholdsvis høy (3,90% da regnskapet ble utarbeidet) noe som er ganske høyt både sammenlignet med hva de fleste privatpersoner enten kan oppnå på egne banklån eller bankinnskudd. Samlet sett antas det at seksjonseiere ville komme gunstigere ut om man gjorde et ekstraordinært innskudd for å nedbetale fellesgjelden raskere. Imidlertid kan ikke styret ta for gitt at alle seksjonseiere enkelt vil kunne foreta et større engangsinnskudd til sameiet; spesielt ikke om ikke dette varsles i god tid. Sameiermøtet kan være en god anledning å drøfte denne saken videre.

Forslag til vedtak: Saken ble diskutert.



Sameiet Niels Juels gate 12 Årsberetning 2021

Sameiet Niels Juels gate 12 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 976 177 908. Det er 12 seksjoner i boligsameiet.

Sameiet Niels Juels gate 12 gjør opp sitt regnskap for 2021 med et overskudd på 322.487 kr. Styret foreslår at overskuddet tilføres egenkapitalen som i så fall etter dette blir på -1.049.577 kr ved utgangen av 2021.

Resultatet er ca 127.000 kr bedre enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende forhold: Vi fikk tilbakebetalt ca 35.000 kr for mye betalt til Brækhus for advokatombudsninger knyttet til varmepumpesaken. Dette er ført som Andre honorarer under driftskostnader. Videre ble øvrige driftskostnadene ca 89.000 kr lavere hvilket skyldes bl.a. utsettelse av maling av trappegang. Dette foreslås derimot gjennomført i år. Øvrige avvik skyldes noe lavere finanskostnader enn budsjettet.

Styret som redegjort for tidligere i lengre tid i samarbeid med forretningsfører utført med en gjennomgang av tidligere års varmeregnskap for å rette opp tidligere feil. Vi har mottatt sammenstillinger som angivelig skulle korrigere avvikene, men ved nærmere gjennomgang har det vist seg at oppstillingene ikke har vært korrekte. Nye versjoner har blitt levert og flere ulike regnskapsmedarbeidere har vært involvert. I mars i år mottok vi endelig en rapport som etter styrets mening grundig gjennomgår alle inn- og utbetalinger fra seksjonseierne samt faktisk varmekostnader. Iht denne sammenstillingen har sameiet til gode ca 9.920 kr i sum fra ulike seksjonseiere (eksisterende og tidligere) noe som føres som en inntekt i regnskapet for 2021. Styret vil i egen sak på årsmøtet redegjøre for detaljer om saken. For øvrig nevnes det at til tross for økte strømpriser valgte styret å holde akonto-beløpet for oppvarming uendret siden ikke-oppgjort avregning for 2020 representerte en buffer i seksjonseierne favør.

For øvrig kan det meldes at styret har skiftet forsikringsgiver for bygningsmassen. Nytt forsikringselskap er If som etter en gjennomgang av arealberegningen kunne gi et bedre tilbud enn Gjensidige.

Vi legger ellers til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er til stede i samsvar med regnskapslovens § 3-3. Denne forutsetningen er også lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Likviditeten ved årsskiftet var tilfredsstillende, og sameiet hadde bankinnskudd på 431.138 kr. Den langsiktige gjelden var på sin side på 1.487.033 kr og må nedbetales løpende frem til 2029. I 2021 ble den nedbetalt med 177.926 kr. Slike avdrag vises ikke i resultatregnskapet.

For å sikre balanse i regnskapet gitt stigende priser og midler til å nedbetale langsiktig gjeld har styret har økt seksjonseierne bidrag til sameiet med 4 prosent ift 2020.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle sameiets inntekter og utgifter knyttet til 2020 er medtatt i det framlagte årsregnskap. Etter regnskapsårets avslutning har det ikke inntruffet begivenheter av spesiell betydning for sameiets stilling.

Sameiets påvirkning av det ytre miljø er redusert nå som sameiet ikke lenger benytter oljefyr til oppvarming og i stedet har fått et energioekonomisk bergvarmesystem.

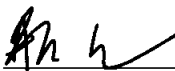
Sameiet har ingen fast ansatte og spørsmål om sykefravær og likestilling er således ikke relevant.

Styret bestod ved utgangen av perioden av Åsne Graver, Kjell Morten Méd, Kjetil Skjørvestad (vara) og Georg Skare Lund (styreleder).

Oslo, 20. mai 2022


Georg Skare Lund


Kjell Morten Méd


Åsne Graver


Kjetil Skjørvestad (vara)



Årsoppgjør

**Sameiet Niels Juelsgate 12
2021**

Sameiet Niels Juelsgate 12 Org.nr. 976177908



Resultatregnskap 2021

Sameiet Niels Juelsgate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		667 524	654 348	667 500	694 000
Andre leieinntekter	2	0	0	0	0
Sum driftsinntekter		667 524	654 348	667 500	694 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	684	3 041	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		46 248	45 472	47 000	48 000
Andre honorarer	4	-34 782	-58 726	0	0
Forsikringspremier		61 883	61 702	66 000	73 000
Energikostnader	5	4 341	7 696	10 000	12 000
Kommunale avgifter	6	84 286	83 238	94 000	93 000
Andre driftskostn. eiendom	7	107 320	121 662	139 000	143 000
Driftskostnader administrasjon	8	7 657	10 375	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	15 972	21 516	50 000	200 000
Andre kostnader	10	5 703	5 830	6 000	6 000
Sum driftskostnader		299 312	301 806	423 000	586 000
Driftsresultat		368 212	352 542	244 500	108 000
Finansinntekter		8 783	8 476	6 000	6 000
Finanskostnader		54 508	66 160	55 000	53 000
Resultat av finansposter		-45 725	-57 684	-49 000	-47 000
Årsresultat		322 487	294 858	195 500	61 000

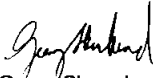


Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Niels Juelsgate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	54 863	59 912
Bankinnskudd og kontanter	12	431 138	336 930
Sum omløpsmidler		486 001	396 842
Sum eiendeler		486 001	396 842
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 372 065	-1 372 065
Årets resultat		322 487	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		-1 049 577	-1 372 065
Langsiktig gjeld			
Lån		1 487 033	1 664 959
Sum langsiktig gjeld 14		1 487 033	1 664 959
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		41 118	30 406
Påløpte rentekostnader		9 071	9 435
Leverandørgjeld		23 700	21 763
Annen kortsiktig gjeld	15	-25 344	42 344
Sum kortsiktig gjeld		48 545	103 948
Sum gjeld		1 535 578	1 768 906
Sum egenkapital og gjeld		486 001	396 842

OSLO,
Styret for Sameiet Niels Juelsgate 12


Georg Skare Lund
Styrets leder


Asne Graver
Styremedlem


Kjell Morten Daae Mød
Styremedlem



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juelsgate 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juelsgate 12.

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 årsberetning.

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.



BDO

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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VOP05-UQXNY-HQOBO-YAD3G-EWIFM-ZESNO



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-28 09:52:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VOP0S-UQXNY-HQOBO-YAD3G-EWIFM-ZE5N0

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>



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

lånepptak 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.

Ansatte

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

Note 2 Andre leieinntekter

	2021	2020
Varmeregnskap akonto	65 892	65 892
Varmeregnskap akonto motkonto	-65 892	-65 892
Varmeregnskap avregning	-7 694	0
Varmeregnskap avregning motkonto	7 694	0
Sum andre leieinntekter	34 782	0

Note 3 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	684	3 041
Sum revisjonshonorar	684	3 041

Kostnader i 2021 gjelder revisjon av regnskapet 2020 på kr. 5.750, utført av BDO, og kreditering av revisjon av regnskapet 2020, utført av RSM, på kr 5.066.



Note 4 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	-34 782	0
Dividende konkursbo Varme Consult AS	0	-58 726
Sum andre honorar	-34 782	-58 726

Note 5 Energikostnader

	2021	2020
Strøm	14 262	7 696
Varmeregnskap, rest til gode etter avregning	-9 920	0
Strøm varmeregnskap brukt	92 116	48 795
Strøm varmeregnskap motkto. til avregning	-92 116	-48 795
Sum energikostnader	4 341	7 696

Note 6 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløps-, kloakkavgift	31 915	37 731
Feieavgift	2 138	2 226
Renovasjonsavgift	17 821	17 645
Vannavgift	32 412	25 636
Sum kommunal avgifter	84 286	83 238

Note 7 Andre driftskostnader

	2021	2020
Innkjøp have og fellesrom	3 400	452
Kabel-tv/internett	55 355	54 431
Kontroll brannalarmer	3 125	1 543
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 241	2 178
Matteleie	5 086	4 730
Tilbakeført avsatt vaktmesterhonorar	-20 000	0
Tilleggstjenester vaktmester	0	475
Trappevask/renhold	18 705	18 191
Vaktmestertjeneste, fast	40 408	39 664
Sum andre driftskostnader eiendom	107 320	121 662

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Datakommunikasjon	5 141	5 474
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 291	2 119
Fradragsberettigede gaver	0	2 356
IT kostnader	225	0
Porto	0	426
Sum driftskostnader administrasjon	7 657	10 375

**Note 9 Reparasjon og vedlikehold**

	2021	2020
Annet rep. og vedlikehold	0	694
Garasjeport/inngangsdører	0	4 776
Gartnerarbeid - grøntanlegg	497	0
Glassarbeid	3 448	0
Rørleggerarbeid	2 433	10 265
Varmeanlegg	9 595	5 781
Sum reparasjoner og vedlikehold	15 972	21 516

Note 10 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	0	210
Bank og kortgebyr	5 704	5 583
Kostnader fellesarrangementer	0	37
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	5 703	5 830

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-27 879	-30 406
Kunderestanse	41 118	30 406
Kundefordringer	13 239	0
Andre fordringer	1 239	0
Periodisering forsikring	8 547	32 234
Periodisering kabel TV	31 838	27 678
Andre kortsiktige fordringer	41 624	59 912
Sum kortsiktige fordringer	54 863	59 912

Note 12 Bankinnskudd

	2021	2020
Bank 07841 BN bank	176 978	176 361
Bank 39486 Nordea	254 160	160 569
Sum kontanter og bankinnskudd	431 138	336 930

Note 13 Egenkapital

	2021	2020
Udekket tap	-1 372 065	-1 372 065
Sum egenkapital 01.01	-1 372 065	-1 372 065
Årets resultat	321 249	0
Sum egenkapital 31.12	-1 049 577	-1 372 065

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

	2021	2020
Lån DNB 54260	1 487 033	1 664 959
Sum langsiktig gjeld	1 487 033	1 664 959

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 486 471,05 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder installasjon av bergvarme samt utskifting av balkonger. Lånet har rentesats lik 3,90 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2029.

Note 15 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	10 622	20 000
Energiavregning	-35 966	22 344
Sum annen kortsiktig gjeld	-25 344	42 344

Energiavregning

	2021
Forskuddsinnbetalinger A-konto	-65 892
Brunata varmeregnskapshonorar	9 742
Polar Kraft AS målernr. 015079	92 116
Sum Energiavregning	35 966

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever sameiet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet



Vedlegg

Vedlegg sak 7.1

Alternativ 1

Ny dør tilsvarende dagens – i samme design og material (aluminium og 2-lags sikkerhetsglass) som vi har i dag. Tilbudet inkluderer montering av ny dør og bortkjøring av gammel.



H-fasader GlassTeam AS
Fredrikstad (Hovedkontor):
Trykkeriveien 4
1653 Seiebak
+47 99 11 88 00

Oslo og Romerike:
Dyrskuevegen 26
2040 Klefta
+47 99 11 88 00

Org. NO 912792307 MVA
post@glassteam.no
www.glassteam.no

Sameiet Niels Juels gate 12

Deres ref.: Georg Skare Lund

Vår ref.: TKL

Kløfta, 06.07.2021

Tilbudsnummer : 315012
Tilbudsnavn : Niels Juelsgt. 12

Pristilbud på levering og montering av aluminiumsdør.

Vi takker for Deres forespørsel og har fornøyelsen av å gi følgende pristilbud

TYPE	ANT	B X H	ELEMENTBESKRIVELSE	EKSKL. MVA
YD1	1	1390 X 2070	1-fl.dør m/fast sidefelt	45.660,-
Samlet sum ekskl. mva.				45.660,-

Vi er lovpålagt å innkreve miljøvederlag for innsamling, deponering og sanering av isolerglass med PCB.

Gebyet på kr 9,- pr. isolerglass, og vil bli lagt til på fakturaen.

Profil: Sapa 086 aluminiumsprofiler med brutt kuldebro.

Overflate: Natureloksert

Glass: 2-lags energiglass

Dørbeslag: 1 stk. TS83 dørlukker m/holderarm, 1 stk. 5761 postsonelås ekskl. skilt og sylinder,
3 stk. 3-delte hengsler i sølv.

Avdekn.beslag : Innvendig beslag er medregnet.

Innfesting: Forutsetter at de bygningskonstruksjoner hvor innfesting skal skje er egnet for formålet og dimensjonert for å ta opptredende belastninger.

Lev.bet.: Demontering/bortkjøring av eksisterende dør og montering av ny dør med våre std. innfestingsdetaljer, samt nødvendig byggsilikonfuge mot bunnfyllingslist mellom våre profiler og tilstøtende konstruksjon.
Maks fugebredde 15 mm., andre bygningsmessige arbeider er ikke medregnet.



Alternativ 2

Ny dør i samme design og tilsvarende materialvalg (eikefiner og 2-lags sikkerhetsglass) som originaldør da bygget var nytt. Tegning er innhentet fra sønnen til byggmesteren. Tilbudet som er innhentet inkluderer ikke montering og bortkjøring av gammel dør.



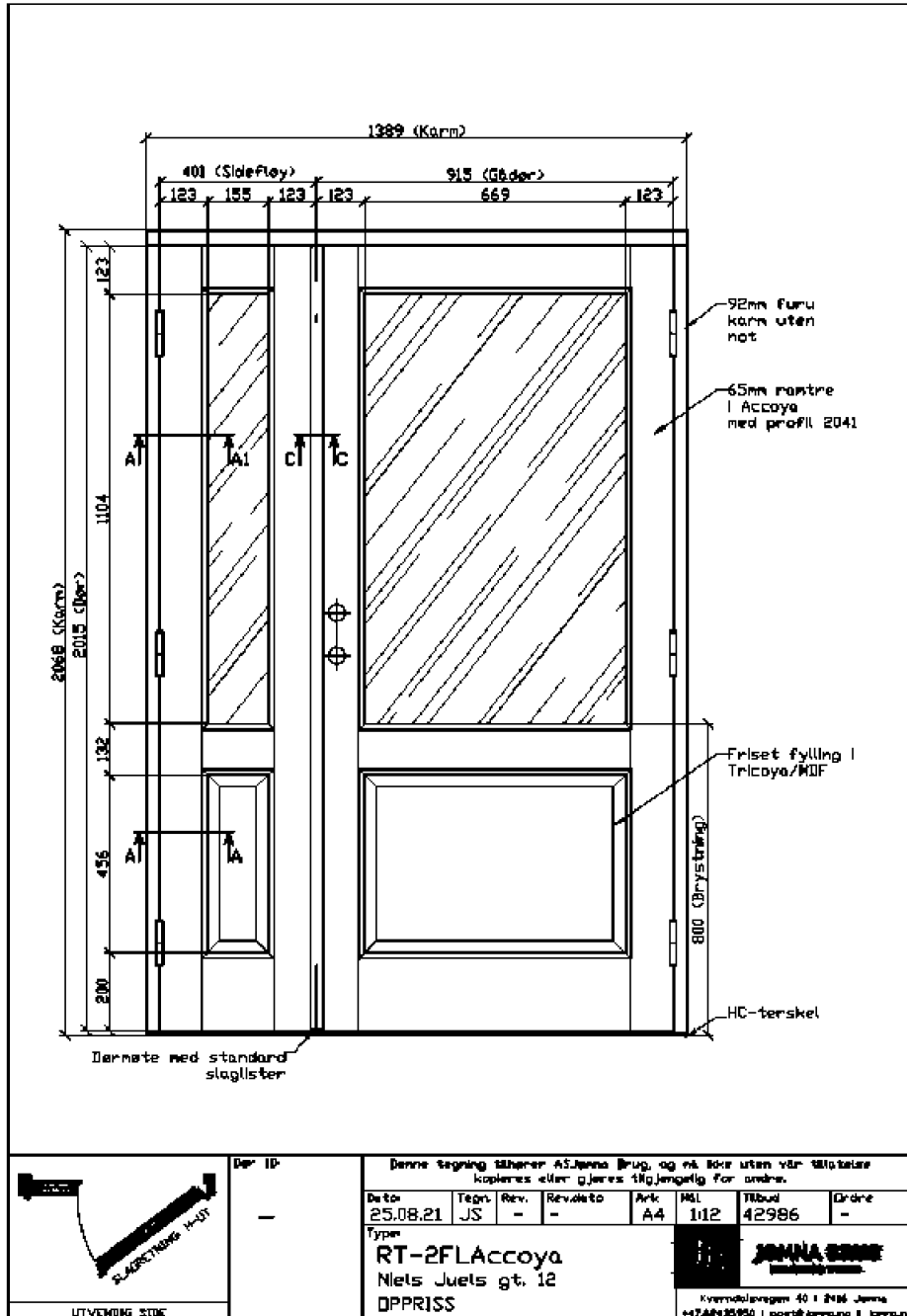
tirsdag 21. september 2021

YD1 TILBYR DØR I EIK, KAN IKKE TILBY I MAHOGRY
1 stk To- fløyet ytterdør 1390mm x 2070mm, (M10) Innadslående

- Jømna std Ramtredør i EIK
- Standard ramtredimensjoner 65 x 123 mm, rettkantprofil
- Slett brystning 400mm
- Glass 2 lag energi, 1 side herdet/1 side laminert
- 4 stk glass i gådør, 1 stk glass i sidefelt ihht tegn.
- Rustfri sparkeplate 350mm høy
- 50 x 92 mm EIK karm med not
- 25 x 92 mm HC-terskel, tre/aluminium
- Overflatebehandlet med Osmo voksolje
- Låskasse LK 5585 u/ Sylindere
- Manuell skåte 849 i sidefløy
- Utfrest for elektrisk sluttstykke
- Karmoverføring 8811 m/ innlagt kabel
- Bøylehåndtak rustfritt BFS D Lengde 300mm Ø25mm

Pris	Kr 63.710,- eks mva
Miljøavgift	Kr 45,- eks mva
Emballasje tillegg	Kr 295,- eks mva

Se skisse neste side.





Vedlegg til sak 7.2

Sameiet Niels Juelsgate 12
v/ Georg S. Lund
mail:georg.skare.lund@storebrand.no
Oslo

Oslo, den 11.10.21
Ref.:Alfa.anb./NilsJuelsgt12

Vedrørende : Malerarbeider i Nils Juelsgate 12, 1 oppgang

Vi takker for henvendelsen og oversender vårt tilbud som avtalt.

Det er tiltenkt å behandle 1 stk. trappeoppganger.

Vi har mange gode referanser som vi vedlegger og vi ber Dere kontakte disse nærmere for informasjon om vår bedrift.

Vi har i 2020 avsluttet 3 stk. oppganger i Erling Skjalgsonsgt. 20, rett i nærheten i Oslo ta kontakt for å høre om fremdrift, kvalitet og våre ansatte malere.

*Erling Sjalgsonsgate 20, 3 stk. trappeoppganger, utført i 2020
v/ Paal Jahrman tlf, 98 20 51 00, mail:paal.jahrman@mobile.no

Alfa Malermesterfirma AS har vært mange år i bransjen våre to malermestere har livslangt yrkesliv i faget og sørger for at prosjektet blir levert etter avtalt tid og til utført kvalitet. Flere av våre ansatte har vært med oss siden oppstarten på slutten av 90 tallet og har lang erfaring innenfor faget.

Vi benytter fast norsktalende ansatte til å utføre arbeidet. Våre ansatte har lang erfaring med å arbeide mot sameier og borettslag, i 2019-20 har vi malt over 50 trappeoppganger.

Vi leier **IKKE** inn underentreprenører fra andre bedrifter og utenlandske arbeidere som enkelte andre malerbedrifter gjør og som har stått i Aftenposten, de fremstår seriøse med alle merker og godkjenninger, men åpner bakdøren for useriøse underentreprenører som ikke betaler skatt, mva og norske lønninger.



Alfa Malermesterfirma AS
PB: 6587 Etterstad, 0607 Oslo

Besøksadresse:
Østensjøveien 15 c, 0661 Oslo

Bankgiro.: 1813 20 79176
Org. nummer: 978 685 293 MVA

Telefon: 93 21 81 79
E-Post: raymond@alfamaler.no
Web: alfa-malermester.no



Hei

Viser til forespørsel vedr maler arbeider oppganger.
Befaringen er utført med Patrick Pallin.
Følgende er lagt til grunn.

Vegger: Rengjøres og flekksparkles for hull og skader.
Overflater males 2 ganger med Beckers akrylmaling.

Dørkarmer. Rengjøres og flekksparkles for spiker hull og mindre skader.
Karmer males 2 ganger med Beckers dørmaling.

Rekkverk. Flekkutbedres som vist på befaring.

Terrazzo gulv. Rengjøres/renses med Steinfix.

Søppel luker. Fjerne lokk, mure igjen åpning med tegl stein og pusses.

Pris pr oppgang kr 66 400.- eks mva

Alle gulver tildekkes, fastmonterte gjenstander tildekkes/maskeres før arbeider påbegynnes.

For våre ansatte er det behov for spise/skifte og wc muligheter.
Dersom dette ikke er tilstede for våre ansatte må vi leie brakke og mobil wc.
Dette har en leie kostnad kr 12 000.- eks mva

Vi beregnes at arbeider utføres i løpet av ca 40 dager.

Med vennlig hilsen
Thorendahl AS

Dagfinn Haugerud
Prosjektleder
Tlf: 23 25 34 00
Mob: 46 89 18 36

