



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 916
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Tonje Røseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	747 372	691 980
Sum inntekter		747 372	691 980
Kostnader			
Lønnskostnad	2	27 525	28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	501 568	488 794
Sum kostnader		529 094	517 320
Driftsresultat		218 278	174 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 434	9 117
Sum finansinntekter		10 434	9 117
Annen rentekostnad		138 250	139 891
Sum finanskostnader		138 250	139 891
Netto finans		127 816	130 774
Ordinært resultat før skattekostnad		90 463	43 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 463	43 887
Årsresultat		90 462	43 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		90 462	43 887
Sum overføringer og disponeringer		90 462	43 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 590
Andre fordringer	10	133 095	133 685
Sum fordringer		133 095	148 275
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 427	145 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 427	145 054
Sum omløpsmidler		316 522	293 330
SUM EIENDELER		316 522	293 330
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 985 372	-3 075 834
Sum opptjent egenkapital		-2 985 372	-3 075 834
Sum egenkapital	12	-2 985 372	-3 075 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	3 166 811	3 267 763
Sum annen langsiktig gjeld		3 166 811	3 267 763
Sum langsiktig gjeld		3 166 811	3 267 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 425	91 596
Annen kortsiktig gjeld		658	9 804
Sum kortsiktig gjeld		135 083	101 400
Sum gjeld		3 301 894	3 369 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 522	293 330



Årsregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

Arbeidskapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	191 929	246 384
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	90 462	43 887
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-100 952	-98 342
B. Endring arbeidskapital	-10 490	-54 455
C. Arbeidskapital	181 439	191 929
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	316 522	293 330
Kortsiktig gjeld	-135 083	-101 400
C. Arbeidskapital	181 439	191 929

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



Resultatregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	747 372	691 980	747 000	747 000
Sum løeinntekt		747 372	691 980	747 000	747 000
Sum inntekt		747 372	691 980	747 000	747 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 525	3 525	4 000	4 000
Styreonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	17 900	26 787	28 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	48 714	42 901	56 000	50 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	145 855	135 362	146 000	149 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 300	9 398	3 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	78 135	94 704	60 000	51 000
Forretningsføreronorar		58 974	57 258	59 000	60 000
Andre honorar	8	26 136	7 506	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	331	0	0
TV/bredbånd		44 852	44 045	46 000	46 000
Forsikringer		76 187	68 594	75 000	84 000
Andre kostnader	9	515	1 908	2 000	2 000
Sum kostnad		529 094	517 320	506 000	500 000
Driftsresultat		218 278	174 660	241 000	247 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 434	9 117	0	0
Rentekostnad		138 250	139 891	149 000	119 000
Netto finansposter		127 816	130 774	149 000	119 000
Årsresultat		90 462	43 887	92 000	128 000
Overført sameiekapital		90 462	43 887	0	0
SUM OVERFØRINGER		90 462	43 887	0	0



Balanse 2020 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 734
Kundefordringer		0	8 856
Andre kortsiktige fordringer	10	803	7 361
Forskuddsbetalte kostnader		132 292	126 324
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		183 427	145 054
Sum omløpsmidler		316 522	293 330
SUM EIENDELER		316 522	293 330



Balanse 2020 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 985 372	-3 075 834
Sum opptjent egenkapital		-2 985 372	-3 075 834
Sum egenkapital	12	-2 985 372	-3 075 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 166 811	3 267 763
Sum langsiktig gjeld		3 166 811	3 267 763
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 981
Leverandørgjeld		134 425	91 596
Påløpne renter		658	823
Sum kortsiktig gjeld		135 083	101 400
Sum gjeld		3 301 894	3 369 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 522	293 330

Sted: _____

Dato: _____

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



Noter årsregnskap 2020 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 gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	747 372	691 980
Sum	747 372	691 980

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	2 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
Sum	27 525	28 525

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

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	17 900	26 787
Sum	17 900	26 787

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2020	2019
6361 Fast renhold	33 914	33 372
6362 Skadedyrutryddelse	8 643	8 331
6392 Containerleie/tømming	3 908	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 249	1 198
Sum	48 714	42 901

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	145 855	135 362
Sum	145 855	135 362



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6540 Inventar	1 169	4 593
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	138
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 131	4 587
6570 Arbeidstøy	0	80
Sum	4 300	9 398

Konto 6540 gjelder oppslagstavle.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	9 800	24 927
6602 Vedlikehold VVS	0	13 125
6603 Vedlikehold elektro	13 112	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 916	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	23 893	21 243
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 625	3 363
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	1 495	30 153
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 894
6648 Vedlikehold dører og porter	5 294	0
Sum	78 135	94 704

Konto 6601 gjelder vedlikehold av trapp.

Konto 6603 gjelder feilsøk og reparasjon utelys og vifte, lysbrytere i boder og oppheng av vegglampe i trappeoppgang.

Konto 6617 gjelder serviceavtale og kontroll av brannvern, samt brannslukkingsapparater.

Note 8 - Andre honorarer

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	949	381
6730 Teknisk honorar	25 188	7 125
Sum	26 136	7 506

Konto 6714 gjelder arbeid i forbindelse med Årsmøte 2020.

Konto 6730 gjelder tilstandsvurdering av vinduer.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

Note 9 - Andre kostnader

	2020	2019
7720 Årsmøte	0	1 100
7770 Betalingskostnader	379	667
7773 Omkostninger innkreving	136	141
Sum	515	1 908

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	7 361
1570 Andre kortsiktige fordringer	803	0
Sum	803	7 361

Konto 1570 gjelder forsinkelserenter i 2020 fra Klare Finans som utbetales i 2021.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Schwensengate 4

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN ØST
Lånenummer:	22238259456
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 267 763
Avdrag i perioden:	100 952
Lånesaldo 31.12:	3 166 811
Saldo 5 år frem i tid:	2 570 293

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	343 248	1 029 744
	3	331 492	994 476
	1	286 823	286 823
	1	192 783	192 783
	1	164 571	164 571
	1	157 518	157 518
	1	134 008	134 008
	1	110 497	110 497
	1	96 391	96 391

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2020 Sameiet Schwensensgate 4

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 075 834	90 462	-2 985 372
Sum opptjent egenkapital	-3 075 834	90 462	-2 985 372
Sum egenkapital	-3 075 834	90 462	-2 985 372

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.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Schwensensgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schwensensgate 4

Styreleder	Tonje Røseth (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	17.02.2021
Styremedlem	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	15.02.2021