



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 677 647	3 978 803
Sum inntekter		4 677 647	3 978 803
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 481	34 114
Annen driftskostnad		4 486 838	4 790 205
Sum kostnader		4 773 519	5 052 519
Driftsresultat		-95 872	-1 073 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 352	22 004
Sum finansinntekter		33 352	22 004
Annen finanskostnad			34
Sum finanskostnader		0	34
Netto finans		33 352	21 970
Ordinært resultat før skattekostnad		-62 520	-1 051 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		-62 520	-1 051 746
Årsresultat		-62 520	-1 051 746
Totalresultat		-62 520	-1 051 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 520	-1 051 746
Sum overføringer og disponeringer		-62 520	-1 051 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		199 810	258 291
Sum varige driftsmidler		199 810	258 291
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		199 810	258 291
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 951	41 432
Sum fordringer		40 951	41 432
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 066 771	1 985 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 066 771	1 985 081
Sum omløpsmidler		2 107 722	2 026 512
SUM EIENDELER		2 307 532	2 284 804

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 717 823	1 780 343
Sum opptjent egenkapital		1 717 823	1 780 343
Sum egenkapital		1 717 823	1 780 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 379	445 905
Annen kortsiktig gjeld		331 330	58 555
Sum kortsiktig gjeld		589 709	504 460
Sum gjeld		589 709	504 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 307 532	2 284 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358528

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 996 599
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHOUSKVARTALET SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 993 996 599
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 677 647	3 978 803
Sum inntekter		4 677 647	3 978 803
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 481	34 114
Annen driftskostnad		4 486 838	4 790 205
Sum kostnader		4 773 519	5 052 519
Driftsresultat		-95 872	-1 073 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 352	22 004
Sum finansinntekter		33 352	22 004
Annen finanskostnad			34
Sum finanskostnader		0	34
Netto finans		33 352	21 970
Ordinært resultat før skattekostnad		-62 520	-1 051 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		-62 520	-1 051 746
Årsresultat		-62 520	-1 051 746
Totalresultat		-62 520	-1 051 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 520	-1 051 746
Sum overføringer og disponeringer		-62 520	-1 051 746



Annen egenkapital	1 717 823	1 780 343
Sum opptjent egenkapital	1 717 823	1 780 343
Sum egenkapital	1 717 823	1 780 343
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	258 379	445 905
Annen kortsiktig gjeld	331 330	58 555
Sum kortsiktig gjeld	589 709	504 460
Sum gjeld	589 709	504 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 307 532	2 284 804



Organisasjonsnr: 993 996 599
SCHOUSKVARTALET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2023

7111 Schouskvartalet Sameie



Til seksjonseierne i Schouskvartalet Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 20. mars 2023 kl. 18:00 på «Grendehuset» i Korsgata 16 (NB! Nytt sted!).

Det blir lett beverning på møtet (pizza) 😊 Vi håper du kommer!



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Schouskvartalet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Schouskvartalet Sameie
avholdes mandag 20. mars 2023 kl. 18:00 i Korsgata 16, Grunerløkka.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

Styret vil orientere om status på enkelte saker på et kort husmøte i etterkant av årsmøte. Her vil styret også orientere om sameiets skepsis mot hyblifisering (ombygging av leiligheter til mange små hybler).

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer (2 for 2 år og en for 1 år)
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 28. februar 2023
Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble Sten Vidar Ernestussen Monika Pedersen Oliver Ziller

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Gjemble	Trondheimsveien 2 E
Styremedlem	Sten Vidar Ernestussen	Trondheimsveien 2 E
Styremedlem	Monika Pedersen	Trondheimsveien 2 E
Styremedlem	Oliver Ziller	Trondheimsveien 2 F
Varamedlem	Sofie Elisabeth Johnsen	Trondheimsveien 2 F
Varamedlem	Marie Schlytter	Trondheimsveien 2 G

Valgkomiteen

Gard Svendsen Trondheimsveien 2 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Schouskvartalet Sameie

Sameiet består av 107 seksjoner.

Schouskvartalet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993996599, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 655

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Schouskvartalet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig digitale styremøter, samtidig som det meste av styrearbeidet pågår kontinuerlig med daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, selv om det er krevende å tilfredsstillende forventningene som raske og utfyllende svar på henvendelsene vi får.

Hovedsak for styret dette året har også vært økonomistyring, budsjettering, planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter. Den krevende situasjonen rundt høye og usikre strømpriser gjorde at vi tidlig satte opp felleskostnadene samtidig som vi satte noe vedlikehold på vent. Dette gjorde at vi som sameie ikke opplevde å gå i stort underskudd, slik som mange borettslag og sameier som ikke har fulgt med i timen har gjort.

Energikostnadene i 2022

Sameiet har aldri hatt så høye energikostnader som i 2022. Til sammenligning var energikostnaden i 2022 ca. 1 million kroner høyere enn 2020. Årsaken er rekordhøye priser i 2022.

Styret har gjennom hele 2022 fulgt forbruket og strømprisene tett. Vi har redusert forbruket med i underkant av 10% i 2022. Primære årsaker er:

- Mindre forbruk av varme og varmtvann fra sameierne i andre halvår
- Varme til radiatorene ble skrudd på i slutten av september (2 uker senere enn normalt)
- Forholdsvis varm november

Sameiet får tilsvarende kompensasjon som private strømkunder får. Støtten utgjør 90 % av Nord Pools månedspris for Oslo (NO1) når den overstiger 87,5 øre per kWh inkl. mva. Kompensasjonen varer ut 2023 og følger de gjeldende statlige støttesatser.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten fra myndighetene videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene i 2023 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for sameiet med flere vedlikeholdsprosjekter som skal gjennomføres

Styret engasjerte i 2022 OBOS prosjekt for en gjennomgang av bygningsmassen med tilstandsvurdering og en overordnet vedlikeholdsplan.

Formålet med vedlikeholdsplanen er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er viktig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, slik at gjennomføring og finansieringen av dette kan planlegges og budsjetteres for. Vedlikeholdsplanen viser en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer, samt estimerer på kostnad av tiltak. Rapporten danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Styret hadde befaring med OBOS prosjekt og gjennomgang av rapporten i etterkant. Vedlikeholdsplanen anbefaler at følgende tiltak prioriteres, og dette budsjetteres for i 2023:

- Lekeplasskontroll - gjennomført 2022
- Takkontroll, undersøkelse og gjennomføring av tiltak mot lekkasje mellom hovedsak og balkongtak utenfor en leilighet, samt vurdering av tiltak mot avrenning på eksponerte vinduer -- gjennomføres våren 2023
- Søyler i fellesarealer og på balkonger med avskallet maling pusses og overflatebehandles - planlegges sommer/høst 2023
- Utskiftning av terrassebord med råteskader, og overflatebehandling av plattinger og faste installasjoner - gjennomføres vår 2023
- EI-kontroll og utbedre strømtilførsel til utelys i plen der disse ikke fungerer, samt erstatte ødelagt utvendig belysning - gjennomføres vår/sommer 2023

Hyblifisering og varsel til styret ved ombygging

1.7.2021 trådte det i kraft nytt lovverk ved ombygging av leiligheter. Loven gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g).

Fra og med 1.7.2021 krever dette tillatelse med to tredjedels flertall i årsmøtet. Dette ble presisert i vedtektene som ble oppdatert i 2022.

Ombygging med et åpenbart ønske om gevinstmaksimering ved utleie hvor løsning tilrettelegger for at det skal bo flere personer enn det som leiligheten er dimensjonert til, kan potensielt belaste miljøet i sameiet.

I tillegg kan det påvirke det samlede energiforbruket til leiligheten, samt medføre økt slitasje på fellesarealer som belastes fellesutgiftene. For å bevare et godt bomiljø stiller styret seg negative til en slik utbygging hos oss – slik mange borettslag og sameier gjør med det oppdaterte lovverket.

I 2022 har sameiet innhentet juridiske råd etter ombygging av leilighet uten varsel. Styret er i dialog med eier om tilbakeføring av deler av ombyggingen, slik at ombyggingen ikke kommer i strid med lovverket om hyblifisering.

Ombygging som påvirker installasjonssjakter og endringer på felles røranlegg skal varsles styret før arbeidet starter. Sjakt og felles røranlegg eies formelt av sameiet, da de inneholder tekniske installasjoner for flere leiligheter. Arbeidene som utføres her må varsles til styret før arbeidet starter.

All ombygging må naturligvis følge regelverket i plan og bygningsloven, og det må avklares med Plan og bygningsetaten hvorvidt arbeidene er søknadspliktige.

Arbeid med kjøkkenvifter

Styret oppfordret beboere som ønsket befarng av kjøkkenvifte til å registrere seg på Vibbo, vinteren 2022/23. Oversikten over alle beboere som ønsker befarng er blitt oversendt til vaktmester.



Vaktmester vil ta kontakt med beboere fortløpende, men det må påberegnes en del tid, da det var mange påmeldte og vaktmester har mange oppgaver. Vi har mål om å komme i mål med prosjektet i løpet av året (slik at alle leiligheter som ønsker det kan få sjekket sin kjøkkenvifte og ventilasjon – det er fortsatt mulig å kontakte styret på Vibbo om dette – men det må påregnes noe tid før arbeidet kan bli utført).

Fiber til leilighetene / prisregulering fra HomeNet / GlobalConnect på Internett

Høsten 2022 gjorde HomeNet en prisregulering hvor de satt opp prisen på internett fra 199kr til 207kr. Ved en inkurie ble ikke dette varslet sameierne. Etter råd fra forretningsfører er mellomlegget så lite i 2022 at det ikke blir etterfakturert, mens det for 2023 vil bli et lite beløp som blir etterfakturert leilighetene.

Styret er i dialog med leverandør og vurderer tilbud fra dem. Send gjerne styret via Vibbo tilbakemelding om hva du synes er bra/dårlig med dagens Internettleverandør.

Vi har fornyet alle nødllys i oppgangene (tiltak for økt brannsikkerhet)

Styret er opptatt av brannsikkerheten vår. Vi har derfor jevnlig kontroller av anlegg. Vi har gjennomgang av vårt brannvarslingssystem og til vurdering justering av soner og varslingsrutiner.

Vi har montert nye nødllys i alle etasjer i alle oppganger. Dette har vi brukt mye ressurser på for å sikre at vi fortsatt har og brannteknisk tilstand på vår bygningsmasse.

Har du bruk for et nytt brannslukkingsapparat (pulver) i leiligheten din? Sjekk datoen/tilstanden på din slukker. Styret har anskaffet noen ekstra som vi kan gi bort gratis / bytte mot den gamle som sendes på riktig gjenvinning.

Parkeringshuset og kloakkpumpen

Selv om sameiet ikke eier parkeringshuset, bruker vi mye tid på å koordinere med AIMO som driver parkeringshuset. Anlegget er mye fullere med biler enn før (blant annet pga mange flere ladestasjoner for elbiler), og styret har derfor mast mye om rengjøring den siste tiden. Vi har kontinuerlig dialog med dem om tiltak for å minimere sjansen for vannlekkasjer inn mot våre områder samt tiltak for å redusere antallet uvedkommende i anlegget.

Sameiet har ansvaret for en kloakkpumpe hvor alt som våre beboere putter i do går igjennom. Dessverre har vi opplevd at mye som IKKE skal i do har blitt kastet i do; eksempelvis frityrolje, munnbind, q-tips, våtservietter, vaskekluter, strømpebukser og sokker. Dette har blant annet medført store kostnader på å bytte og rense kloakkpumpen vår. Vi oppfordrer alle til å være smarte å ikke kaste feil ting i do.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 518 013.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schouskvartalet Sameie.

Lån

Schouskvartalet Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Schouskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schouskvartalet Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 677 612	3 920 322	4 678 000	4 992 000
Andre inntekter	3	35	58 481	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 677 647	3 978 803	4 678 000	4 992 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-58 481	-34 114	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	-7 420	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-175 173	-170 235	-175 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-98 082	-11 925	-75 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-537 359	-1 041 070	-610 000	-990 000
Forsikringer		-209 439	-186 246	-205 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-825 092	-786 273	-845 600	-956 000
Energi/fyring	10	-1 683 317	-1 620 826	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 312	-341 014	-265 000	-267 000
Andre driftskostnader	11	-682 439	-625 195	-652 525	-689 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 773 519	-5 052 519	-4 662 825	-5 150 700
DRIFTSRESULTAT		-95 872	-1 073 716	15 175	-158 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 352	22 004	0	22 000
Finanskostnader		0	-34	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 352	21 970	0	22 000
ÅRSRESULTAT		-62 520	-1 051 746	15 175	-136 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-62 520	-1 051 746		



SCHOUSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 993 996 599, KUNDENR. 7111

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	199 810	258 291
SUM ANLEGGSMIDLER		199 810	258 291
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		185	4 646
Forskuddsbetalte kostnader		40 766	36 786
Driftskonto OBOS-banken		708 551	488 307
Sparekonto OBOS-banken		1 358 220	1 496 774
SUM OMLØPSMIDLER		2 107 722	2 026 512
SUM EIENDELER		2 307 532	2 284 804
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 717 823	1 780 343
SUM EGENKAPITAL		1 717 823	1 780 343
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 922	58 555
Leverandørgjeld		258 379	445 905
Påløpte kostnader		50 699	0
Annen kortsiktig gjeld	14	225 709	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		589 709	504 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 307 532	2 284 804
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2023

Styret i Schouskvartalet Sameie

Lars Gjemble /S/
Oliver Ziller /S/

Sten Vidar Ernestussen /S/

Monika Pedersen /S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 030 332
Seksjonert lokale	394 152
Fiberbredbånd	253 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 677 612

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR (oppdatering vedtekter, hyblifisering og vedlikeholdsplan)**

Juridisk bistand	-14 250
OBOS Prosjekt AS	-62 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 332
SUM KONSULENTHONORAR	-98 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 238
Drift/vedlikehold VVS	-61 995
Drift/vedlikehold elektro (nødløys)	-305 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 341
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-537 359

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-551 713
Renovasjonsavgift	-273 379
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-825 092

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-245 877
Fjernvarme	-1 437 440
SUM ENERGI / FYRING	-1 683 317

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-22 730
Lyspærer og sikringer	-5 925
Vaktmestertjenester	-224 660
Vakthold	-247 402
Renhold ved firmaer	-172 479



Andre fremmede tjenester	-1 752
Trykksaker	-1 771
Porto	-529
Bank- og kortgebyr	-4 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-682 439

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	991
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 686
SUM FINANSINTEKTER	33 352

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse		
Tilgang 2010	79 294	
Avskrevet tidligere	-79 294	
		0
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2021	292 405	
Avskrevet tidligere	-34 114	
Avskrevet i år	-58 481	
		199 810
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		199 810

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-58 481
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-140
Påløpte kostnader (fjernvarme desember)	-225 569
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-225 709

NOTE: 15**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital bolig 2021	1 094 109	
Resultat boliger 2022	20 444	
Opptjent egenkapital bolig 2022	1 114 553	
Opptjent egenkapital næring 2021	686 233	
Resultat næring 2022	-82 964	
Opptjent egenkapital næring 2022	603 269	
		1 717 823
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 717 823



Valgkomiteen fremmer sitt forslag på årsmøtet

I valgkomiteen for Schouskvartalet Sameie

Gard Svendsen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86361645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Maling av fellesarealer	
2020	Ny lekeplass	
2020	Sykkelparkering	Nytt system for sykkelparkering i to høyder fra Norfax
2020	Oppgradering av oppganger	Automatiske dørpumper og nytt porttelefonanlegg med video.



7111 Schouskvartalet Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.