



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 916
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 20.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	691 980	659 064
Sum inntekter		691 980	659 064
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	488 794	839 374
Sum kostnader		517 320	867 898
Driftsresultat		174 660	-208 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 117	8 768
Sum finansinntekter		9 117	8 768
Annen rentekostnad		139 891	111 639
Sum finanskostnader		139 891	111 639
Netto finans		130 774	102 871
Ordinært resultat før skattekostnad		43 887	-311 706
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 887	-311 706
Årsresultat		43 887	-311 705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 887	-311 705
Sum overføringer og disponeringer		43 887	-311 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 590	11 280
Andre fordringer	10	133 685	117 772
Sum fordringer		148 275	129 052
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 054	297 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 054	297 515
Sum omløpsmidler		293 330	426 567
SUM EIENDELER		293 330	426 567
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 075 834	-3 119 721
Sum opptjent egenkapital		-3 075 834	-3 119 721
Sum egenkapital	13	-3 075 834	-3 119 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	3 267 763	3 366 105
Sum annen langsiktig gjeld		3 267 763	3 366 105
Sum langsiktig gjeld		3 267 763	3 366 105
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 596	177 638
Annen kortsiktig gjeld	12	9 804	2 546
Sum kortsiktig gjeld		101 400	180 183
Sum gjeld		3 369 163	3 546 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		293 330	426 567



Årsregnskap 2019 Sameiet Schwensensgate 4

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	246 384	134 836
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	43 887	-311 705
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-98 342	423 254
B. Endring arbeidskapital	-54 455	111 549
C. Arbeidskapital	191 929	246 384
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	293 330	426 567
Kortsiktig gjeld	-101 400	-180 183
C. Arbeidskapital	191 929	246 384

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



Resultatregnskap 2019 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	691 980	659 064	692 000	747 000
Sum leieinntekt		691 980	659 064	692 000	747 000
Sum inntekt		691 980	659 064	692 000	747 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	4 000	4 000
Styreonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	26 787	21 252	17 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	42 901	65 114	57 000	56 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	135 362	124 154	136 000	146 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 398	3 043	1 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	94 704	462 058	60 000	60 000
Forretningsføreronorar		57 258	55 590	57 000	59 000
Andre honorar	8	7 506	184	2 000	2 000
Kontorkostnad		331	273	0	0
TV/bredbånd		44 045	42 716	44 000	46 000
Forsikringer		68 594	62 885	65 000	75 000
Andre kostnader	9	1 908	2 105	2 000	2 000
Sum kostnad		517 320	867 898	470 000	506 000
Driftsresultat		174 660	-208 834	222 000	241 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 117	8 768	0	0
Rentekostnad		139 891	111 639	120 000	149 000
Netto finansposter		130 774	102 871	120 000	149 000
Årsresultat		43 887	-311 705	102 000	92 000
Overført sameiekapital		43 887	-311 705	0	0
SUM OVERFØRINGER		43 887	-311 705	0	0



Balanse 2019 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 734	11 280
Kundefordringer		8 856	0
Andre kortsiktige fordringer	10	7 361	0
Forskuddsbetalte kostnader		126 324	117 772
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		145 054	297 515
Sum omløpsmidler		293 330	426 567
SUM EIENDELER		293 330	426 567



Balanse 2019 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 075 834	-3 119 721
Sum opptjent egenkapital		-3 075 834	-3 119 721
Sum egenkapital	13	-3 075 834	-3 119 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 267 763	3 366 105
Sum langsiktig gjeld		3 267 763	3 366 105
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 981	90
Leverandørgjeld		91 596	177 638
Påløpne renter		823	664
Annen kortsiktig gjeld	12	0	1 792
Sum kortsiktig gjeld		101 400	180 183
Sum gjeld		3 369 163	3 546 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		293 330	426 567

Sted: _____

Dato: _____

Håkon Alexander Nøkleby
Styreleder

Carl Henrik Unelsrød
Styremedlem

Marius Scheele
Styremedlem

Tonje Røseth
Styremedlem

Glenn Tore Stray
Styremedlem

Tay-Young Pak
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 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 2019 Sameiet Schwensengate 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	691 980	659 064
Sum	691 980	659 064

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	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

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	26 787	21 252
Sum	26 787	21 252

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6361 Fast renhold	33 372	30 308
6362 Skadedyrutryddelse	8 331	8 047
6392 Containerleie/tømming	0	26 759
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 198	0
Sum	42 901	65 114

Note 5 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	135 362	124 154
Sum	135 362	124 154



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schwensensgate 4

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6540 Inventar	4 593	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	138	532
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 587	2 511
6570 Arbeidstøy	80	0
Sum	9 398	3 043

Konto 6540 gjelder innkjøp av gassgrill til sameiet.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	24 927	96 346
6602 Vedlikehold VVS	13 125	12 475
6603 Vedlikehold elektro	0	26 902
6617 Vedlikehold brannvernustyr	21 243	16 969
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 363	203 240
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	30 153	34 125
6644 Fasade/balkonger	0	6 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 894	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	56 000
Sum	94 704	462 058

Konto 6601 gjelder arbeid i kjeller og med rekkverk til trapp.

Konto 6617 gjelder serviceavtale og kontroll av brannvern.

Konto 6641 gjelder maling av trapperom.

Note 8 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	381	184
6730 Teknisk honorar	7 125	0
Sum	7 506	184

Konto 6730 gjelder kontroll av pipe og viftestyling.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schwensengate 4

Note 9 - Andre kostnader

	2019	2018
7720 Årsmøte	1 100	1 000
7770 Betalingskostnader	667	984
7773 Omkostninger innkreving	141	122
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	1 908	2 105

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	7 361	0
Sum	7 361	0



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schwensengate 4

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN ØST
Lånenummer:	22238259456
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.6 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 366 105
Avdrag i perioden:	98 342
Lånesaldo 31.12:	3 267 763
Saldo 5 år frem i tid:	2 735 059

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	354 190	1 062 570
	3	342 060	1 026 180
	1	295 967	295 967
	1	198 928	198 928
	1	169 817	169 817
	1	162 539	162 539
	1	138 280	138 280
	1	114 020	114 020
	1	99 464	99 464

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	0	1 792
Sum	0	1 792



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schwensensgate 4

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 119 721	43 887	-3 075 834
Sum opptjent egenkapital	-3 119 721	43 887	-3 075 834
Sum egenkapital	-3 119 721	43 887	-3 075 834

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	Håkon Alexander Nøkleby (sign.)	06.03.2020
Styremedlem	Carl Henrik Unelsrød (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Marius Scheele (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Tonje Røseth (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Glenn Tore Stray (sign.)	03.03.2020
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	03.03.2020