



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 717 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 001 816	981 312
Sum inntekter		1 001 816	981 312
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	36 284
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		1 336 503	639 460
Sum kostnader		1 370 734	675 744
Driftsresultat		-368 918	305 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		277	681
Sum finansinntekter		277	681
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		277	681
Ordinært resultat før skattekostnad		-368 641	306 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-368 641	306 249
Årsresultat		-368 641	306 249
Totalresultat		-368 641	306 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-368 641	306 249
Sum overføringer og disponeringer		-368 641	306 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 366	
Sum fordringer		1 366	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 015	572 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 015	572 576
Sum omløpsmidler		341 381	572 576
SUM EIENDELER		341 381	572 577

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		161 237	529 878
Sum opptjent egenkapital		161 237	529 878
Sum egenkapital		161 237	529 878
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		168 459	31 925
Annen kortsiktig gjeld		11 685	10 774
Sum kortsiktig gjeld		180 144	42 699
Sum gjeld		180 144	42 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 381	572 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224936

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 717 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 717 315
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 001 816	981 312
Sum inntekter		1 001 816	981 312
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	36 284
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 336 503	639 460
Sum kostnader		1 370 734	675 744
Driftsresultat		-368 918	305 568
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		277	681
Sum finansinntekter		277	681
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		277	681
Ordinært resultat før skattekostnad		-368 641	306 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-368 641	306 249
Årsresultat		-368 641	306 249
Totalresultat		-368 641	306 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-368 641	306 249
Sum overføringer og disponeringer		-368 641	306 249



Organisasjonsnr: 991 717 315
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 366	
Sum fordringer		1 366	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 015	572 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 015	572 576
Sum omløpsmidler		341 381	572 576
SUM EIENDELER		341 381	572 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	161 237	529 878
Sum opptjent egenkapital	161 237	529 878
Sum egenkapital	161 237	529 878
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	168 459	31 925
Annen kortsiktig gjeld	11 685	10 774
Sum kortsiktig gjeld	180 144	42 699
Sum gjeld	180 144	42 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	341 381	572 577



Organisasjonsnr: 991 717 315
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

21. mars 2022

Selskapsnummer: 3673





Velkommen til årsmøte i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2022 kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2 (Akademiet v.g.s. Fr.stad) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av møteleder og protokollvitne
3. Godkjenning av stemmeberettigede
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomite
8. Egenandel forsikringssaker.
9. Forslag til øremerket styrehonorar til styreleder.

Med vennlig hilsen,

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad



Sak 1

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder og protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av møteleder samt minst ett protokollvitne.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, foreslås som møteleder. Kari Sundling som protokollvitne

Sak 3

Godkjennelse av stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Antall seksjonseiere tilstede.

Antall fullmakter.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 3673 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 for perioden 2021/22.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000



Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- ..
- ingen forslag

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen forslag
- Morten Lunde

Sak 7

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Hans Petter Aune



Sak 8

Egenandel forsikringsaker.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Hvis boligsameiets forsikring benyttes må fellesskapet (sameiet) betale egenandelen. For å kunne kreve eier for egenandelen må det være hjemmel for det. Det anbefales å vedtektfeste at sameiet kan kreve eier for egenandel ved forsikringskade.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtekten skal lyde:

5-3 Egenandel ved forsikringskader
Seksjonseier viderefaktureres egenandel ved forsikringskader i egen leilighet eller innenfor eiers ansvar.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene innføres, se over

Sak 9

Forslag til øremerket styrehonorar til styreleder.

Krav til flertall: Almennelig (50%)

Styret foreslår at sameiet setter av et øremerket beløp som honorar til styreleder.

Styret foreslår at styreleder honoreres med 30.000,- og styrets medlemmer fordeler 30.000,-

Totalt utgjør dette 60.000,-

Gjeldende for perioden 2022/2023.

Forslag til vedtak

Godkjennes



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Sundling	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Rune Østrem	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Mats Kornelius Karlsen	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Marita Mårlind	Mosseveien 69

Valgkomiteen

Hans Petter Aune	Ths.W.Schwartz Gate 23
Hiroko Kurahachi	Ths.W. Schwartzgate 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Sameiet består av 24 seksjoner. Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 991717315, og ligger i Fredrikstad. Adresse Ths. W. Schwartzgate 23. Gnr.300 bnr. 1284

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

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid 2021

Etter digitalt årsmøte 22.03.21 består styret av 4 medlemmer, styreleder valgt for 1 år. Styremøtene er avholdt digitalt på Teams når Coronaen ikke har tillatt fysiske møter, og ellers fysiske møter.

Murfasaden skulle vært malt i 2020, men ble utført vår/sommer 2021. Maler bemerket at vinduene i murfasaden trengte maling og ga oss tilbud på to strøk maling av vinduene. Siden tillatelse fra Fredrikstad Kommune om sperring av fortau og at lift var på plass, godtok styret tilbudet fra maleren uten å innhente tilbud fra flere selv om vi gikk over grensen i vedtektene på kr. 50.000 eks.mva.

Maleren bemerket også at det var sprekk i gavlveggen og noe løs mur mot Cicignongaten. Murer så på det og mente det burde repareres før høsten, men været og annen jobb hos oss gjorde at det ikke ble gjort.



GMHeis, vår leverandør av service på heisen, gikk konkurs i juni måned. Ny leverandør av service på heisen er Otis AS. Heiskontrollen har vært og kontrollert heisen og vi fikk en anmerkning som ikke var alvorlig, men det er bestilt utbedring.

I juli måned fikk en av leilighetene vann i boden i kjelleren. Forsikringsselskapet ble kontaktet og Polygon viste hva som måtte gjøres for å hindre ny vannlekkasje ved regn. Arbeidet ble utført, men i september kom det vann i boden igjen. Det ble et større arbeid enn antatt, flisene ved og i trappen måtte fjernes og det måtte legges ny membran og nye fliser. Disse reparasjonene gjorde at budsjettet ble overskredet.

Det har vært mus i garasjen og det har blitt satt opp flere feller. En bil har hatt mus i motorrommet, ellers er det ikke meldt om skader. Det er ikke vært meldt om mus i senere tid.

Det har vært 3 firmaer på befaring av stålsøylene med brannhemmende maling og kommet med tilbud på arbeidet. Styret har inngått kontrakt på arbeidet og det skal utføres vår/sommer 2022. Ekstraordinært årsmøte januar 2022 godkjente låneopptak til det. Den gamle garasjeporten var ikke til å stole på. Det er montert ny garasjeport, en industriport, som skal passe til vårt bruk.

Norsk Brannvern har gjennomført kontroll i sameiet. En leilighet hadde ikke røykvarsler. Når det gjelder leilighetene Norsk Brannvern ikke kom inn i, må eierne selv utføre egenkontroll og bekrefte at det er i orden.

Snø og regn gjorde at gumminettene ikke var tilstrekkelig, nå har vi leiematter. Det har vært avholdt dugnad vår og høst.

Planlagte prosjekter 2022.

Behandling av søyler med brannhemmende maling.
Reparasjon og maling av treverk på bygget
Brannvarsling og merking av rømningsveier
Utskifting av lamper i garasjen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.001.816.

Innkrevde felleskostnader er i h.t. budsjett.

Andre inntekter er refusjon av dugnadstillegg til dem som har deltatt på dugnad i 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.370.734, som er kr. 142.000 mer enn budsjettet. Det er avvik fra budsjett for vedlikehold og energikostnader.



Resultat

Årets resultat på kr -368.641 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås dekket fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 161.237. Likviditeten er tilfredsstillende.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten er det beregnet kr 466.000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene er økt betydelig og budsjett samt innkrevning til energi (fjernvarme) er satt opp i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er blitt økt med kr 5.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad.

Lån

Schwartzgt Boligsameie – Fredrikstad har søkt og fått godkjent lån kr. 200.000. Lånet er ikke utbetalt p.t.

Forretningsførerhonorar

Dette ble økt 2,3 % fra 1.1.2022 i tråd med forventet pris- og kostnadsvekst i 2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning i felleskostnader (nettodelen) samt 20 % økning for fjernvarme fra 1.1.2022.



Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Schwartzgt Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 19
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

3673 Årsrapport 2021.pdf



Uavhengig revisors beretning - Schwartzgt Boligsameie

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 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 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>.

Sarpsborg, 25. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 013 316	981 312	1 014 000	1 099 000
Andre inntekter	3	-11 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 001 816	981 312	1 014 000	1 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 484	-5 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-31 800	-30 000	-30 000
Avskrivninger	12	-1	0	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-61 010	-59 375	-61 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-5 063	-3 229	-2 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-541 860	-75 344	-456 000	-466 000
Forsikringer		-51 484	-48 044	-50 000	-55 000
Energi/fyring	9	-393 372	-170 571	-334 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 312	-201 312	-201 000	-201 000
Andre driftskostnader	10	-78 527	-77 710	-83 000	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 370 734	-675 744	-1 229 000	-1 273 000
DRIFTSRESULTAT		-368 918	305 568	-215 000	-174 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	277	681	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		277	681	0	-7 000
ÅRSRESULTAT		-368 641	306 249	-215 000	-181 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	306 249		
Fra opptjent egenkapital		-368 641	0		



SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 366	0
Driftskonto OBOS-banken		212 414	445 250
Sparekonto OBOS-banken		127 601	127 325
SUM OMLØPSMIDLER		341 381	572 576
SUM EIENDELER		341 381	572 577
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		161 237	529 878
SUM EGENKAPITAL		161 237	529 878
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 685	10 774
Leverandørgjeld		168 459	31 925
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 144	42 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 381	572 577
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.2.2022

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Kari Sundling
/s/Rune Østrem
/s/Mats Kornelius Karlsen
/s/Marita Mårlind
/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	512 532
Fjernvarme	275 280
Kabel-tv	201 312
Dugnad	24 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 013 316

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnad: Refusjon til beboere	-11 500
SUM ANDRE INNETEKTER	-11 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 063
SUM KONSULENTHONORAR	-5 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-391 452
Drift/vedlikehold VVS	-3 553
Drift/vedlikehold elektro	-13 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 980
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 368
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 875
Kostnader dugnader	-2 606
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-541 860

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 958
Fjernvarme	-358 415
SUM ENERGI / FYRING	-393 372

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 111
Vaktmestertjenester	-36 390
Renhold ved firmaer	-34 148
Andre fremmede tjenester	-497
Trykksaker	-713
Andre kontorkostnader	-1 155
Porto	-462
Kontingenter	-124
Bankgebyr	-2 928
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 527

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	276
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNTEKTER	277



10

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler

Kostpris

37 400

Avskrevet tidligere

-37 399

Avskrevet i år

-1

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-1



Annens informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret nås via Vibbo.no eller epos: schwartzgate@styrerrommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Bolig og trappevask gjennom Conluo. Henvendelser skal gå via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 6599262. 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.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Er utstyret defekt, informere styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.03.22

Selskapsnummer: 3673 **Selskapsnavn:** Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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