



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 548 916  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Magnus Vik Lagerberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	747 372	747 372
<b>Sum inntekter</b>		<b>747 372</b>	<b>747 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	549 484	447 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>578 008</b>	<b>475 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 364</b>	<b>271 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 024	9 859
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 024</b>	<b>9 859</b>
Annen rentekostnad		153 553	120 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 553</b>	<b>120 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>143 530</b>	<b>110 899</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 834	160 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	176 142	149 181
Sum fordringer		176 142	149 181
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 913	193 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 913	193 243
Sum omløpsmidler		271 055	342 424
SUM EIENDELER		271 055	342 424
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 798 775	-2 824 609
Sum opptjent egenkapital		-2 798 775	-2 824 609
Sum egenkapital	12	-2 798 775	-2 824 609
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 950 691	3 056 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 950 691</b>	<b>3 056 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 950 691</b>	<b>3 056 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 072	109 611
Annen kortsiktig gjeld		1 067	678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 139</b>	<b>110 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 069 830</b>	<b>3 167 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 055</b>	<b>342 424</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475229

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 548 916  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENSGATE 4  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Magnus Vik Lagerberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 987 548 916  
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	747 372	747 372
<b>Sum inntekter</b>		<b>747 372</b>	<b>747 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	549 484	447 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>578 008</b>	<b>475 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 364</b>	<b>271 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 024	9 859
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 024</b>	<b>9 859</b>
Annen rentekostnad		153 553	120 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 553</b>	<b>120 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>143 530</b>	<b>110 899</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 834	160 763
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>



Organisasjonsnr: 987 548 916  
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	176 142	149 181
Sum fordringer		176 142	149 181
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 913	193 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 913	193 243
Sum omløpsmidler		271 055	342 424
SUM EIENDELER		271 055	342 424
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 798 775	-2 824 609
Sum opptjent egenkapital		-2 798 775	-2 824 609
Sum egenkapital	12	-2 798 775	-2 824 609
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 950 691	3 056 744
Sum annen langsiktig gjeld		2 950 691	3 056 744
Sum langsiktig gjeld		2 950 691	3 056 744
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 072	109 611
Annen kortsiktig gjeld		1 067	678



Sum kortsiktig gjeld	119 139	110 289
Sum gjeld	3 069 830	3 167 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	271 055	342 424



Organisasjonsnr: 987 548 916  
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

### Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>232 135</b>	<b>181 439</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	25 834	160 763
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-106 053	-110 067
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-80 219</b>	<b>50 696</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>151 916</b>	<b>232 135</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Mellomregning finansieringsforetak	3 399	0
Andre kortsiktige fordringer	60	165
Forskuddsbetalte forsikr.premie	114 429	101 045
Andre forskuddsbet. kostnader	58 254	47 971
Driftskonto	94 913	193 243
Leverandører	-118 072	-109 611
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 067	-678
<b>Arbeidskapital</b>	<b>151 916</b>	<b>232 135</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Sameiet Schwensengate 4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	747 372	747 372	747 000	859 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>747 372</b>	<b>747 372</b>	<b>747 000</b>	<b>859 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>747 372</b>	<b>747 372</b>	<b>747 000</b>	<b>859 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	4 000	4 000
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	32 268	29 334	25 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	54 760	55 518	55 000	57 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	154 467	148 295	153 000	184 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 217	841	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	85 862	14 247	33 000	90 000
Forretningsførerhonorar		62 624	60 389	63 000	64 000
Andre honorar	9	0	1 161	2 000	2 000
Kontorkostnad		472	0	0	0
TV/bredbånd		50 344	45 614	47 000	55 000
Forsikringer		101 045	85 955	94 000	112 000
Andre kostnader	10	800	206	1 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>578 008</b>	<b>475 711</b>	<b>508 000</b>	<b>634 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 364</b>	<b>271 661</b>	<b>239 000</b>	<b>225 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		10 024	9 859	0	0
Rentekostnad		153 553	120 758	122 000	184 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>143 530</b>	<b>110 899</b>	<b>122 000</b>	<b>184 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>	<b>117 000</b>	<b>41 000</b>
Overført sameiekapital		25 834	160 763	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>25 834</b>	<b>160 763</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	11	3 459	165
Forskuddsbetalte kostnader		172 683	149 016
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		94 913	193 243
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>271 055</b>	<b>342 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 055</b>	<b>342 424</b>



## Balanse 2022 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 798 775	-2 824 609
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 798 775</b>	<b>-2 824 609</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-2 798 775</b>	<b>-2 824 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	2 950 691	3 056 744
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 950 691</b>	<b>3 056 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 072	109 611
Påløpne renter		1 067	678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 139</b>	<b>110 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 069 830</b>	<b>3 167 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 055</b>	<b>342 424</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Magnus Vik Lagerberg  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Joon-Petter Rudberg  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Tay-Young Pak  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2022 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 og 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.

**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.

Sameiet består av 13 boligseksjoner.

Eiendommen er påført gnr. 217 og bnr. 267 i Oslo kommune. Tomteareal er 453,7 kvm.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83574031.



## Noter årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	747 372	747 372
<b>Sum</b>	<b>747 372</b>	<b>747 372</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

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

### Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	32 268	29 334
<b>Sum</b>	<b>32 268</b>	<b>29 334</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6361 Fast renhold	36 315	34 485
6362 Skadedyrutryddelse	9 264	8 938
6392 Containerleie/tømming	8 000	9 588
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 181	2 508
<b>Sum</b>	<b>54 760</b>	<b>55 518</b>

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	154 467	148 295
<b>Sum</b>	<b>154 467</b>	<b>148 295</b>



## Noter årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	841
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	869	0
6552 Driftsmateriell	348	0
<b>Sum</b>	<b>1 217</b>	<b>841</b>

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	43 200	0
6602 Vedlikehold VVS	10 964	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 026	14 247
6648 Vedlikehold dører og porter	7 672	0
<b>Sum</b>	<b>85 862</b>	<b>14 247</b>

konto 6601 gjelder for utskifting av vindu.  
Konto 6602 gjelder for bytte gammel ventil.  
Konto 6617 Serviceavtale for 2022.

### Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 161
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 161</b>

### Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	569	0
7770 Betalingskostnader	79	65
7773 Omkostninger innkreving	152	141
<b>Sum</b>	<b>800</b>	<b>206</b>



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

**Note 11 - Andre kortsiktige fordringer**

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 399	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	60	165
<b>Sum</b>	<b>3 459</b>	<b>165</b>

Konto 1570 gjelder inntektsrenter i 2022 fra Klare Finans.



## Noter årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 824 609	25 834	-2 798 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 824 609</b>	<b>25 834</b>	<b>-2 798 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 824 609</b>	<b>25 834</b>	<b>-2 798 775</b>

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.



## Noter årsregnskap 2022 Sameiet Schwensensgate 4

### Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>SPAREBANKEN</b>
	<b>ØST</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>22238259456</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.60 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	3 056 744
Avdrag i perioden:	106 053
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 950 691</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 439 376

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	319 822	959 466
	3	308 870	926 610
	1	267 249	267 249
	1	179 626	179 626
	1	153 340	153 340
	1	146 768	146 768
	1	124 862	124 862
	1	102 957	102 957
	1	89 813	89 813

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Schwensensgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Schwensensgate 4**

Styreleder	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Joon-Petter Rudberg (sign.)	16.03.2023