



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 548 891	3 404 192
Sum inntekter		3 548 891	3 404 192
Kostnader			
Lønnskostnad		177 768	125 510
Annen driftskostnad		2 225 580	1 902 883
Sum kostnader		2 403 348	2 028 393
Driftsresultat		1 145 543	1 375 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 858	31 897
Sum finansinntekter		28 858	31 897
Annen finanskostnad		483 902	561 725
Sum finanskostnader		483 902	561 725
Netto finans		-455 044	-529 828
Ordinært resultat før skattekostnad		690 499	845 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		690 499	845 971
Årsresultat		690 499	845 971
Totalresultat		690 499	845 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		690 499	845 971
Sum overføringer og disponeringer		690 499	845 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 697	
Andre fordringer		275 414	263 973
Sum fordringer		281 111	263 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 577	1 419 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 577	1 419 969
Sum omløpsmidler		1 488 688	1 683 943
SUM EIENDELER		1 488 688	1 683 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 195 186	13 885 685
Sum opptjent egenkapital		-13 195 186	-13 885 685
Sum egenkapital		-13 195 186	-13 885 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 626 906	15 291 766
Sum annen langsiktig gjeld		14 626 906	15 291 766
Sum langsiktig gjeld		14 626 906	15 291 766
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 318	3 309
Leverandørgjeld		19 443	234 948
Annen kortsiktig gjeld		35 207	39 605
Sum kortsiktig gjeld		56 968	277 862
Sum gjeld		14 683 874	15 569 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 488 688	1 683 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587497

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GT. 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 548 891	3 404 192
Sum inntekter		3 548 891	3 404 192
Kostnader			
Lønnskostnad		177 768	125 510
Annen driftskostnad		2 225 580	1 902 883
Sum kostnader		2 403 348	2 028 393
Driftsresultat		1 145 543	1 375 799
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 858	31 897
Sum finansinntekter		28 858	31 897
Annen finanskostnad		483 902	561 725
Sum finanskostnader		483 902	561 725
Netto finans		-455 044	-529 828
Ordinært resultat før skattekostnad		690 499	845 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		690 499	845 971
Årsresultat		690 499	845 971
Totalresultat		690 499	845 971
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		690 499	845 971
Sum overføringer og disponeringer		690 499	845 971



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	5 697	
Andre fordringer	275 414	263 973
Sum fordringer	281 111	263 973
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 207 577	1 419 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 207 577	1 419 969
Sum omløpsmidler	1 488 688	1 683 943
SUM EIENDELER	1 488 688	1 683 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 195 186	13 885 685
Sum opptjent egenkapital	-13 195 186	-13 885 685



Sum egenkapital	-13 195 186	-13 885 685
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 626 906	15 291 766
Sum annen langsiktig gjeld	14 626 906	15 291 766
Sum langsiktig gjeld	14 626 906	15 291 766
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 318	3 309
Leverandørgjeld	19 443	234 948
Annen kortsiktig gjeld	35 207	39 605
Sum kortsiktig gjeld	56 968	277 862
Sum gjeld	14 683 874	15 569 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 488 688	1 683 943



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

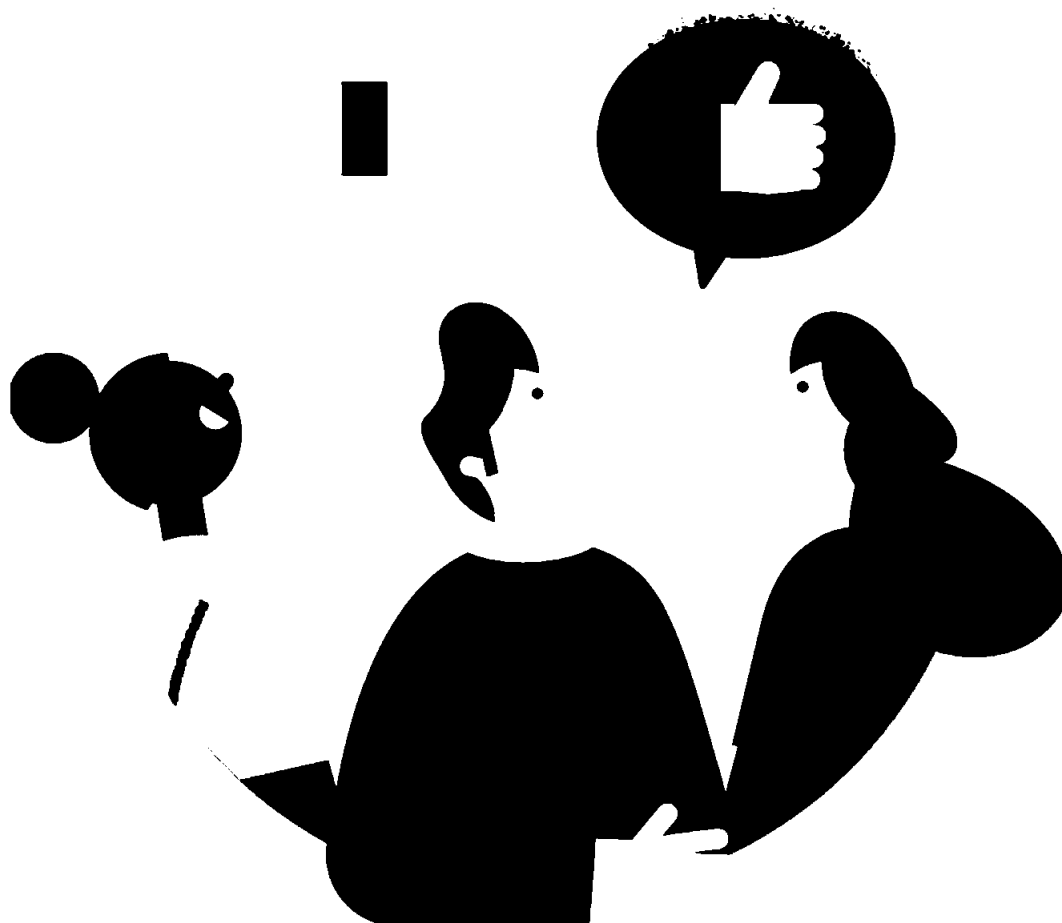
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Neuberggt. 19

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 24. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Neberggt. 19 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. mars kl. 10:00 og lukker 24. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7429/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bytte av leverandør av TV og Internett
6. Endring av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Neberggt. 19

Stian Andre Skaar Johansen

Andreas Heie

Erik Ingeberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Fredrik Frich er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7429 Neuberggt. 19 SE.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Andre Skaar Johansen	Neuberggata 19 B
Styremedlem	Andreas Heie	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Erik Ingeberg	Skøyenveien 33
Varamedlem	Oddbjørn Nilssen	Nerdrumveien 15 F
Varamedlem	Kjetil Bagger Røyneberg	Neuberggata 19 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Neuberggt. 19

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Neuberggaten 19 A

Neuberggaten 19 B

Gårds- og bruksnummer :

215 251

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Neuberggt. 19 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 BDO AS.

Styrets arbeid

- Utvidelse av ILOQ system
- Generell skallsikring i fellesarealer
- Oppdatert oppdragslister for vaktmester
- Økt sikkerhet for boder
- Avstengning av rom/arealer som benyttes av uvedkommende



- Nytt låssystem for heismontørene
- Vannlekkasje fra Coop lager til boder i -2
- Varmekabler under kjølerom hos Coop
- Dugnad
- Utredelse av rengjøring
- HMS arbeidet
- Oppdatert brannvern
- Utredning av felles infrastruktur for elbil lading
- Lekkasje på A tak.
- Lekkasjer i seksjoner i A-blokk
- Lekkasjer i seksjoner i B-blokk
- Utredelse av Internett og TV avtale
- Utredelse av vann på B-tak
- Sentral avtale med rørlegger
- Sentral avtale med elektriker
- Fjerning av muggsopp i garasje -2
- Fjerning av muggsopp i rom under parkeringsrampe
- Installert pumper som mangler på fellesdører
- Vurdering av forsikringsavtale
- Utredning av nytt epoxy dekke i Coop bodrom
- Lekkasje B-blokk
- Oppdatert låssystem for Coop
- Fuging i svalganger i A-blokk for å hindre lekkasje mellom etasjene
- Flytte all kommunikasjon til Vibbo
- Ny avtale for matter i fellesarealer
- Anskaffelse av printer
- Økt sikring av videoovervåkning GDPR
- Vedlikehold: maling av vegger i fellesarealer
- Vedlikehold: Epoxy/maling av gulv i fellesarealer
- Konsolidering av forsikringsaker relatert til lekkasjer
- Utredning av oppgradering av heis i A-blokk
- Utredning av oppgradering av garasjeport

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 548 891.

Dette er kr 108 891 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av låssylindre og nøkler.



Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 403 348.

Dette er kr 288 348 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt låssystem.

Resultat

Årets resultat på kr 690 499 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 431 720.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 27 127. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Neuberggt. 19.

Lån

Sameiet Neuberggt. 19 har lån i OBOS Banken itl en flytende rente på 2,9 % og er planlagt nedbetalt 30.12.42.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på en økning av garasjeleien pga. planlagt infrastruktur fra kr 229 til kr 389 fra 01.01.2021 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Neberggt. 19

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Neberggt. 19.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EGEEI-4K7YF-LPFEM-MTY8N-BV4CY-C14H6



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 425 700	3 397 192	3 440 000	3 443 000
Andre inntekter	3	123 191	7 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 548 891	3 404 192	3 440 000	3 443 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 968	-15 510	-16 000	-9 000
Styreonorar	5	-155 800	-110 000	-110 000	-64 200
Revisjonshonorar	6	-8 209	-8 048	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 723	-108 573	-112 000	-115 000
Konsulentonorar	7	-5 134	-73 248	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-729 798	-447 504	-530 000	-560 000
Forsikringer		-211 013	-177 800	-184 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-442 727	-411 439	-443 000	-445 000
Energi/fyring		-56 016	-68 701	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 363	-340 140	-354 000	-355 000
Andre driftskostnader	10	-314 598	-267 432	-266 000	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 403 348	-2 028 393	-2 115 000	-2 143 200
DRIFTSRESULTAT		1 145 543	1 375 799	1 325 000	1 299 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 858	31 897	0	0
Finanskostnader	12	-483 902	-561 725	-593 000	-416 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-455 044	-529 828	-593 000	-416 000
ÅRSRESULTAT		690 499	845 971	732 000	883 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		690 499	845 971		



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 466	5 256
Kundefordringer		5 697	0
Forskuddsbetalte kostnader		271 948	258 717
Driftskonto OBOS-banken		279 339	496 284
Sparekonto OBOS-banken		928 238	923 685
SUM OMLØPSMIDLER		1 488 688	1 683 943
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 488 688	1 683 943
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-13 195 186	-13 885 685
SUM EGENKAPITAL		-13 195 186	-13 885 685
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 626 906	15 291 766
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 626 906	15 291 766
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 649	31 505
Leverandørgjeld		19 443	234 948
Påløpte renter		2 318	3 309
Annen kortsiktig gjeld	15	11 558	8 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 968	277 862
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 488 688	1 683 943
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Stian Andre Skaar Johansen /s/

Andreas Heie /s/

Erik Ingeberg /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 050 868
Garasje	140 148
Leie lagerlokale	126 432
Dugnadskostnader	120 600
Strøm elbil	4 800
Dugnadsrefusjon	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 428 448

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 425 700

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyrer	14 000
Låssylindere og nøkler	109 191
SUM ANDRE INNETEKTER	123 191

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 968
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 968

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 2019/2020, og er på kr 155 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 209.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-724
Andre konsulentthonorarer	-4 410
SUM KONSULENTHONORAR	-5 134

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS (El-bil ladere, mulighetsstudie)	-50 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-50 000
Drift/vedlikehold bygninger	-447 129
Drift/vedlikehold VVS	-47 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 856
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 957
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-729 798

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 388
Feieavgift	-442
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442 727

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 555
Vaktmestertjenester	-166 714
Renhold ved firmaer	-121 029



Snørydding	-2 216
Andre fremmede tjenester	-1 671
Trykksaker	-2 015
Andre kontorkostnader	-10 900
Porto	-1 996
Bank- og kortgebyr	-3 501
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 598

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	25
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 989
SUM FINANSINNTEKTER	28 858

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-483 902
SUM FINANSKOSTNADER	-483 902

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-15 956 626
Nedbetalt tidligere	664 860
Nedbetalt i år	664 860
	-14 626 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 626 906



12

Sameiet Neuberggt. 19

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-11 558

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-11 558



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post styret@nb19.no.

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

Vaktmesterselskapet 1 Hjelpende Hånd AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt.

Vaktmester har oppmøte i Neuberggata 19 til følgende tider:

Mandag ca. kl. 13.30 - 15.30

Tirsdag ca. kl. 08.00 - 09.30

Fredag ca. kl. 08.00 - 09.00

Eller ta kontakt ved å sende mail til service@1hh.no eller Telefon 02460

Nøkler/skilt

Nøkler til seksjonene skal bestilles hos OBOS

Bestillingen må være fra seksjonseier. Det er ikke mulig å bruke fullmakt.

Fyll ut følgende:

- Seksjonseiers navn:
- Seksjonseiers adresse:
- Seksjonseiers mailadresse:
- Seksjonseiers telefon
- Nummeret som står på nøkkelen:
- Leveringsadresse for nøkkel:

Det anbefales å notere nummeret på nøkkelen i tilfelle man skulle miste nøkkelen.

Nøkler/fjernkontroll til garasjen og nøkler til boddører vil fremdeles bli ivaretatt av styret.

Skilt til ringeklo

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82466412.

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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 64 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 64 200.



Sak 5

Bytte av leverandør av TV og Internett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saken er beskrevet vedlagt.

Forslag til vedtak 1

Alternativ 2 - Årsmøte godkjenner Grunnpakke fra Telia (Dagens Telia/Get løsning)

Forslag til vedtak 2

Alternativ 1 - Årsmøte godkjenner Homenet / Riks TV Fri fart og valgfri TV

Vedlegg

1. Bytte av leverandør av TV og Internett.pdf

Sak om bytte av leverandør av TV og Internett

Behovene for internett og lineær TV har endret seg kraftig i det siste og vi har et inntrykk av at minoriteten i sameiet benytter den lineære TV pakken som sameiet hver måned betaler en betydelig sum for (260 kr. per seksjon) for at hver seksjon skal ha tilgang til TV. I tillegg er det også mange som har utvidede behov når det kommer til internett og kapasitet/hastighet.

Styret har derfor undersøkt en overgang til fiber og hva det vil innebære for sameiet. For å sørge for at alle er involvert tar vi opp denne saken som forslag på årsmøte.

Alternativ 1 – Homenet / Riks TV Fri fart og valgfri TV

- Internett over fiber: 1000Mbit hastighet opp/ned
- Premium Wifi: Innebærer maskenett i leiligheten fra AirTies som sikrer full WiFi dekning i hele boligen
- TV-boks: Valgfri TV-boks – Riks TV Smart-boks III, Apple TV 4k, RiksTV strømmeboks eller Google Chromecast.
- TV-pakker/kanaler: Den enkelte beboer velger hvilke TV-pakker og kanaler som evt. ønskes og dette bestilles direkte fra Riks TV og bekostes av den aktuelle seksjonen.
 - Rikspakken: 347,-
 - Basis: 275,-
 - Favoritter: 197,-
- Installasjonshjelp for seksjoner: inkludert

Med denne løsningen vil sameiet redusere sine kostnader med i overkant av 10.000 kr. per måned eller ca. 35% sammenliknet med dagens løsning. Seksjoner som har oppgradert internett og/eller TV boks vil også etter alt å dømme ha en besparelse. De seksjonene vi har utredet vil ha en besparelse et sted mellom 300-800 kr. i måneden.

Alternativ 2 – Grunnpakke fra Telia (Dagens Telia/Get løsning)

- Internett over coax: 50Mbit hastighet opp/ned
- Premium WiFi: Ikke inkludert
- TV-boks: standard med mulighet for oppgradering til smart-boks mot økt månedsavgift som dekkes av seksjonen.
- TV-pakker/Kanaler: grunnpakken fra Telia/Get inkludert
- Oppgradering av internett hastighet, TV boks og maskenett bekostes av den enkelte seksjon.



Tilsvarende løsning som alternativ 1, levert fra Telia er utredet men tas ikke opp til votering da kostnaden er hele 56.682,- høyere i måneden.

Sameiets kostnader for de forskjellige alternativene:

Pris per seksjon per måned med Alternativ 1 (Homenet): 288,-

Pris per seksjon per måned med alternativ 2 (dagens Telia løsning): 438

Pris per seksjon per måned for tilsvarende pakke fra Telia: 1134,-

Dersom du har behov informasjon eller avklaringer før du stemmer over denne saken, kan du kontakte styreleder på telefon, dersom du ikke får svar, sende en SMS og styreleder vil ringe deg opp så snart som mulig.



Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

låste boder

Styret har gjort mye arbeid for å levere best mulig skallsikring av boder og bodrom.

Det har imidlertid fortsatt funnet sted innbrudd i boder ved at noen har benyttet nye ILOQ nøkler for tilgang til bodrom. Vi ønsker derfor også å heve sikkerheten også internt i bodrommet. Første steg som heller ikke innebærer økninger av kostnader er at samtlige boder låses. Vi har i flere tilfeller oppdaget at ulåste boder har blitt benyttet som inngangspunkt til andre låste boder. Styret foreslår derfor at husordensreglene pkt. 5 oppdateres med; og alle boder skal være låst til enhver tid.

Første setning i pkt. 5 blir slik:

Inngangsdøren samt dør ved seiden av garasjeport holdes låst, likeså dør til søppelrom og alle boder skal være låst til enhver tid.

Forslag til vedtak

Endring som foreslått godkjennes av styret.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Oddbjørn Nilssen
- Kjetil Bagger Røyneberg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.