



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

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, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 154	2 290 234
Sum inntekter		2 481 154	2 290 234
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Annen driftskostnad		1 367 630	1 805 050
Sum kostnader		1 439 195	1 879 215
Driftsresultat		1 041 959	411 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 680	4 050
Sum finansinntekter		17 680	4 050
Annen finanskostnad		274 050	317 031
Sum finanskostnader		274 050	317 031
Netto finans		-256 370	-312 981
Ordinært resultat før skattekostnad		785 589	98 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 589	98 038
Årsresultat		785 589	98 038
Totalresultat		785 589	98 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		785 589	98 038
Sum overføringer og disponeringer		785 589	98 038



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			
Andre fordringer		63 754	181 263
Sum fordringer		63 754	181 263
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 923	454 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 923	454 964
Sum omløpsmidler		816 677	636 227
SUM EIENDELER		816 677	636 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 842 175	7 627 764
Sum opptjent egenkapital		-6 842 175	-7 627 764
Sum egenkapital		-6 842 175	-7 627 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 512 409	7 922 613
Sum annen langsiktig gjeld		7 512 409	7 922 613
Sum langsiktig gjeld		7 512 409	7 922 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 313	1 845
Leverandørgjeld		50 109	307 931
Annen kortsiktig gjeld		95 021	31 602
Sum kortsiktig gjeld		146 443	341 378
Sum gjeld		7 658 852	8 263 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		816 677	636 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534544

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 582
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 154	2 290 234
Sum inntekter		2 481 154	2 290 234
Kostnader			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Annen driftskostnad		1 367 630	1 805 050
Sum kostnader		1 439 195	1 879 215
Driftsresultat		1 041 959	411 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 680	4 050
Sum finansinntekter		17 680	4 050
Annen finanskostnad		274 050	317 031
Sum finanskostnader		274 050	317 031
Netto finans		-256 370	-312 981
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 589	98 038
Årsresultat		785 589	98 038
Totalresultat		785 589	98 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		785 589	98 038
Sum overføringer og disponeringer		785 589	98 038



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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			
Andre fordringer		63 754	181 263
Sum fordringer		63 754	181 263
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 923	454 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 923	454 964
Sum omløpsmidler		816 677	636 227
SUM EIENDELER		816 677	636 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 842 175	7 627 764
Sum opptjent egenkapital		-6 842 175	-7 627 764



Sum egenkapital	-6 842 175	-7 627 764
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 512 409	7 922 613
Sum annen langsiktig gjeld	7 512 409	7 922 613
Sum langsiktig gjeld	7 512 409	7 922 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 313	1 845
Leverandørgjeld	50 109	307 931
Annen kortsiktig gjeld	95 021	31 602
Sum kortsiktig gjeld	146 443	341 378
Sum gjeld	7 658 852	8 263 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	816 677	636 227



Organisasjonsnr: 975 489 582
SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24
avholdes tirsdag 6. april 2021 kl. 12.00 på Vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en minst en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås kr 65 000 til det sittende styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 18.2021

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Katrine Opdahl Kari Hammeren Mari Lilleslåtten

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Opdahl	Olaf Schous Vei 20
Styremedlem	Kari Hammeren	Olaf Schous Vei 24
Styremedlem	Mari Lilleslåttén	Olaf Schous Vei 24
Varamedlem	Yuliya Bihun	Olaf Schous Vei 24

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

Generelle opplysninger om Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Sameiet består av 51 seksjoner.

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489582, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Olaf Schous Vei 20 - 24

Gårds- og bruksnummer :

83 178

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 Olaf Schous Vei 20-24 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

Styret har avholdt ekstraordinært årsmøte høsten 2020. Følgende saker ble vedtatt:

1. Sameiet inngår avtale med forretningsfører om opprettelse av administrasjonsavtale for sameiets fellesgjeld.
2. Sameiet setter ned en arbeidsgruppe som utreder forslaget om balkongbygging.

Sakene følges opp av styret.



Styret har i 2020 påbegynt arbeid med vedlikehold av bygårdens fasade og innhentet tilbud på arbeidet. Arbeidet er tiltenkt gjennomført 2021.

Styret har behandlet henvendelser fra beboere og andre aktører gjennom 2020.

Styret har administrert utleie av parkeringsplasser.

Styret har løpende økonomiansvar og håndterer sameiets daglige drift.

Styret har gjennomført HMS-inspeksjon.

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 2 481 154.

Dette er kr rundt 10 000 høyere enn budsjettet, og skyldes tilbakebetaling av en egenandel. Dette er ført under andre inntekter i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 439 195.

Dette er kr 243 905 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til energi enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 785 589 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 670 234.

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.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til større vedlikehold som omfatter renovering av fasadene.

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 133 500 i forsikringspremie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

Lån

Sameiet Olaf Schous Vei 20-24 har to lån i OBOS.

Begge lånene er annuitetslån med flytende rente.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 43
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olaf Schous Vei 20-24.

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 revisjonskikk 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 forretningsførerens 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 regnskapskikk 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.

BDO AS er norsk selskapsform, er tilsluttet BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettet som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forretningsform: NO 993 626 320 MVA.

Side 1 av 2



BDO

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 mistligheter 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 mistligheter 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 revisjonskontroll 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET OLAF SCHOUS VEI 20-24
ORG.NR. 975 489 582, KUNDENR. 7286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 471 154	2 290 234	2 472 000	2 471 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 481 154	2 290 234	2 472 000	2 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 565	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 124	-8 734	-8 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-100 055	-97 235	-99 500	-102 000
Konsulenthonorar	7	-6 284	-5 618	0	0
Drift og vedlikehold	8	-34 376	-253 819	-100 000	-550 000
Forsikringer		-127 041	-119 165	-127 500	-133 500
Kommunale avgifter	9	-314 263	-292 509	-313 600	-317 000
Energi/fyring	10	-372 871	-620 494	-565 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 755	-211 774	-215 000	-216 000
Andre driftskostnader	11	-189 862	-195 702	-180 000	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 439 195	-1 879 215	-1 683 100	-2 150 000
DRIFTSRESULTAT		1 041 959	411 019	788 900	321 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 680	4 050	0	0
Finanskostnader	13	-274 050	-317 031	-315 000	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 370	-312 981	-315 000	-235 000
ÅRSRESULTAT		785 589	98 038	473 900	86 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		785 589	98 038		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 873	283
Forskuddsbetalte kostnader		54 881	180 980
Driftskonto OBOS-banken		399 425	119 084
Sparekonto OBOS-banken		353 497	335 880
SUM OMLØPSMIDLER		816 677	636 227
SUM EIENDELER		816 677	636 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 842 175	-7 627 764
SUM EGENKAPITAL		-6 842 175	-7 627 764
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 512 409	7 922 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 512 409	7 922 613
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 503	31 602
Leverandørgjeld		50 109	307 931
Påløpte renter		1 313	1 845
Annen kortsiktig gjeld	16	56 518	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 443	341 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		816 677	636 227
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.3.2021

Styret i Sameiet Olaf Schous Vei 20-24

Katrine Opdahl/s/

Kari Hammeren/s/

Mari Lilleslåtten/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	982 728
Lån lik fordeling	547 740
Fjernvarme	526 608
TV/bredbånd	211 680
Lån fordelt etter brøk	151 248
Parkering	51 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 471 484

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 471 154

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling av egenandel fra 2018	10 000
Korrigeringer på reskonto	0
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 565

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 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 124.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 284
SUM KONSULENTHONORAR	-6 284

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 104
Drift/vedlikehold VVS	-6 278
Drift/vedlikehold elektro	-5 904
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-90
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 376

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 290
Renovasjonsavgift	-158 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-314 263

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 554
Fjernvarme	-359 317
SUM ENERGI / FYRING	-372 871

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 059
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 056
Vaktmestertjenester	-40 417
Renhold ved firmaer	-54 895
Snørydding	-72 327
Andre fremmede tjenester	-320
Trykksaker	-1 505
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-2 161
Bank- og kortgebyr	-3 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 862

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	63
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 516
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 101
SUM FINANSINTEKTER	17 680

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-215 462
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 587
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-274 050

NOTE: 14**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 verdiøkninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016

-7 304 166

Nedbetalt tidligere

1 065 308

Nedbetalt i år

323 022

-5 915 836

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016

-1 971 259

Nedbetalt tidligere

287 504

Nedbetalt i år

87 182

-1 596 573

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 512 409****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm og fjernvarme desember

-56 518

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-56 518**



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post olafschousvei2024@styrerommet.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.

Styret oppfordrer alle eiere og leietakere til å registrere seg i Vibbo.

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

Sameiets vaktmestertjenester utføres av Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 13 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, og styret administrerer denne.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning.

Skilt til ringelokke og postkasse bestilles hos Data Call AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88272035. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av rør og bad
2014	Omtrekking tak