



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### 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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		981 312	953 924
<b>Sum inntekter</b>		<b>981 312</b>	<b>953 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 284	34 230
Annen driftskostnad		639 460	933 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>675 744</b>	<b>967 382</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 568</b>	<b>-13 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		681	1 548
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>681</b>	<b>1 548</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>681</b>	<b>1 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		306 249	-11 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			51 124
Sum fordringer		0	51 124
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 576	272 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 576	272 913
Sum omløpsmidler		572 576	324 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 577</b>	<b>324 038</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		529 878	223 628
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>529 878</b>	<b>223 628</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>529 878</b>	<b>223 628</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 925	100 410
Annen kortsiktig gjeld		10 774	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 699</b>	<b>100 410</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 699</b>	<b>100 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 577</b>	<b>324 038</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 586635

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

#### 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: 991 717 315  
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		981 312	953 924
<b>Sum inntekter</b>		<b>981 312</b>	<b>953 924</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 284	34 230
Annen driftskostnad		639 460	933 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>675 744</b>	<b>967 382</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 568</b>	<b>-13 458</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		681	1 548
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>681</b>	<b>1 548</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>681</b>	<b>1 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		306 249	-11 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>



Organisasjonsnr: 991 717 315  
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -  
FREDRIKSTAD

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			51 124
Sum fordringer		0	51 124
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 576	272 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 576	272 913
Sum omløpsmidler		572 576	324 037
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 577</b>	<b>324 038</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	529 878	223 628
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>529 878</b>	<b>223 628</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>529 878</b>	<b>223 628</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	31 925	100 410
Annen kortsiktig gjeld	10 774	
Sum kortsiktig gjeld	<b>42 699</b>	<b>100 410</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 699</b>	<b>100 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>572 577</b>	<b>324 038</b>



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

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

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 26. mars 2021





## Generell informasjon



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.3 kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemning i 4 dager, siste tidspunkt for avstemning er 26.4. kl. 9.00

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.3. kl. 9.00 og er åpent for avstemning i 4 dager, siste tidspunkt for avstemning er 26.3.2021 kl. 9.00

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

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på seksjonseier:** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

fortsetter neste side.



Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Julie Ekeberg og Elisabeth Sagstuen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av styrehonorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Marita Mårlind ble valgt i 2020 for 2 år hun er derfor ikke på valg i år.

Det skal velges 1 styreleder for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Kari Sundling	
styremedlem	Mats Kornelius Karlsen	
styremedlem	Rune Østrem	

### Valg av valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Hiroko Kurahachi	
styremedlem	Hans Petter Aune (leietager)	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3673/arsmote/2021-5>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

**Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad**

Rune Østrem

Julie Elise R Ekeberg

Bjørn Hansen

Marita Mårlind

Kari Sundling



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 protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Julie Ekeberg og Elisabeth Sagstuen foreslås som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Julie Ekeberg og Elisabeth Sagstuen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 til styret for perioden 2020/2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000



Sak 4

**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 kr. 306.249 til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 3673 Schwartzgate Fredrikstad 24.3.2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Ved valgene på hhv ordinært årsmøte 4.3.2020 og ekstraordinært årsmøte 12.3.2020 ble følgende styre valgt:

### Styret

Leder	Rune Østrem	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Julie Elise R Ekeberg	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Bjørn Hansen	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Marita Mårlind	Ths.W.Schwartz Gate 23
Styremedlem	Kari Sundling	Ths.W. Schwartzgate 23

### Valgkomiteen

Turid M Karlsen	Ths.W. Schwartzgate 23
Elisabeth Sagstuen	Ths.W.Schwartz Gate 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Sameiet består av 24 seksjoner.

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991717315, og ligger i Fredrikstad med adresse Ths.Schwartzgt.23, gnr. 300 bnr. 1284.

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.

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

Styreleder måtte velges på ekstraordinært årsmøte, da det ikke var noen som ville påta seg dette ansvaret. Sittende styreleder ble derfor valgt for ett år.

COVID 19 har for oss alle vært en utfordring i året som har gått. Styret gjennomførte tidlig en risikovurdering og iverksatte nødvendige tiltak. Renhold ble intensivert, tilgang på håndsprit i 1. etg. og styremøter ble i hovedsak gjennomført ved hjelp av digitale løsninger. Styret valgte i denne forbindelsen å ta i bruk VIBBO, en digital kommunikasjon- og informasjonskanal. Styret valgte også å avlyse årets to dugnader.

Sameiet har gjennomført radonmålinger i leilighetene i 1. etg. En beboer i 1. etasje fikk målt høyere enn anbefalt tiltaksgrense for radon, og som følge av dette ble de øvrige leilighetene i 1. etasje målt for radon. Målingen av disse leilighetene viste verdier under tiltaksgrense. Styret valgte å foreta måling av garasjeanlegg og teknisk rom. Det gjenstår å vurdere målingene og eventuelle tiltak.

Norsk Brannvern har også i år gjennomført kontroll i sameiet. Dette til tross for redusert tilgjengelighet på grunn av covid19. En leilighet hadde ikke røykvarsler. Dette vil bli fulgt opp av styret. Det er viktig å bemerke at det skal være røykvarsler i alle leiligheter.

Styret har utarbeidet en rullerende HMS handlingsplan for sameiet.

Maling av murfasade ble av flere årsaker, utsatt til 2021. Blant annet skyldes dette utskifting av spillvannsledninger våren 2020, som startet senere enn varslet og tok lengere tid.

Garasjeport har ved flere anledninger vært ute av drift. Motor er byttet og porten er rettet opp. Omfattende vedlikehold eller utskifting må vurderes.

En beboer meldte om mus/rotte i bod/garasjeanlegget. Styret informerte på Vibbo, samt at det ble satt opp feller og musejager i garasjen.

Planer for neste periode:

Maling av murfasade - april - Juni 2021

Brannmaling på søyler i svalgang - april - juni 2021

Vurdere utskifting av garasjeport - september 2021

Vurdere maling av en seksjon av trevegg - mai - juli 2021



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 981.312.

Dette er kr 17.000 lavere enn budsjettet og skyldes tilbakebetaling av dugnadstillegg.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 675.744

Dette er kr 267.000 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt vedlikehold av fasade, samt lavere kostnader for fjernvarme.

### Resultat

Årets resultat på kr 306.249 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### 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 529.878

Forøvrig 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 frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 456.000 til vask og maling av fasade, samt mindre vedlikeholdsoppgaver.

### 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

Forsikringspremien for 2021 er økt med kr 3.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er blitt økt med 2,75 % fra 1.1.2021 jf brev fra oss 30.11.2021.

### Budsjett 2021

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 regnskapsskikk 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

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 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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 17. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	981 312	953 924	998 000	1 014 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>981 312</b>	<b>953 924</b>	<b>998 000</b>	<b>1 014 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 484	-4 230	-4 230	-5 000
Styrehonorar	4	-31 800	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	11	0	0	-2 439	-3 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 771	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-59 375	-69 075	-59 400	-61 000
Konsulenthonorar	6	-3 229	-1 538	-1 700	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-75 344	-260 239	-182 000	-456 000
Forsikringer		-48 044	-44 079	-46 500	-50 000
Energi/fyring	8	-170 571	-290 075	-334 000	-334 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 312	-189 648	-201 000	-201 000
Andre driftskostnader	9	-77 710	-74 728	-77 350	-83 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-675 744</b>	<b>-967 382</b>	<b>-942 419</b>	<b>-1 229 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>305 568</b>	<b>-13 458</b>	<b>55 581</b>	<b>-215 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	681	1 548	750	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>681</b>	<b>1 548</b>	<b>750</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>306 249</b>	<b>-11 910</b>	<b>56 331</b>	<b>-215 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-11 910		
Til opptjent egenkapital		306 249	0		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		0	51 054
Driftskonto OBOS-banken		445 250	146 462
Sparekonto OBOS-banken		127 325	126 451
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>572 576</b>	<b>324 037</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 577</b>	<b>324 038</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		529 878	223 628
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>529 878</b>	<b>223 628</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 774	0
Leverandørgjeld		31 925	100 410
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 699</b>	<b>100 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 577</b>	<b>324 038</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.2.2021

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Rune Østrem /s/

Julie Elise R Ekeberg /s/

Bjørn Hansen /s&amp;

Marita Mårlind /s/

Kari Sundling /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 hvis 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	497 664
Fjernvarme	275 280
Kabel-tv	201 312
Dugnad	24 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>998 448</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Dugnad: Refusjon til beboere	-17 136
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>981 312</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 484
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 484</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 31 800.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 229
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 229</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 328
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 041
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 997
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-75 344</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 916
Fjernvarme	-154 655
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-170 571</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Lyspærer og sikringer	-1 400
Vaktmestertjenester	-35 518
Renhold ved firmaer	-34 123
Andre fremmede tjenester	-1 263
Trykksaker	-228
Andre kontorkostnader	-907
Telefon/bredbånd	264
Telefon, annet	-273
Porto	-413
Bankgebyr	-2 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 710</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	610
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>681</b>



**NOTE: 11**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler

Kostpris

37 400

Avskrevet tidligere

-37 399

Avskrevet i år

0

1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**1**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**0**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **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.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 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 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. Hvis 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Styret skal bestå av leder, samt 2-4 styremedlemmer, i henhold til vedtektene.

Marita Mårlind og Kari Sundling er ikke på valg som styremedlem. Kari Sundling stiller til valg som styreleder.

## **Innstilling**

Innstilling fra valgkomiteen

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

### **Kari Sundling**

Innstilling fra valgkomiteen.

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

### **Mats Kornelius Karlsen**

Innstilling fra valgkomiteen.

### **Rune Østrem**

Innstilling fra valgkomiteen.



Sak 6

**Valg av Valgkomitè**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Komiteleder** Velges for 1 år

**Hiroko Kurahachi**

**Valg av 1 Komite medlem** Velges for 1 år

**Hans Petter Aune**

Leietaker leilighet 9



## 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 innkreving 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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