



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 762 418  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGT. 25  
Forretningsadresse: Niels Juels gate 25  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Raymond Grimelid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 08.09.2020



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2017           | 2016           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |      | 346 536        | 367 536        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>346 536</b> | <b>367 536</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                |                |
| Lønnskostnad                                 |      | 22 820         | 22 820         |
| Annen driftskostnad                          |      | 377 058        | 323 043        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>399 878</b> | <b>345 863</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-53 342</b> | <b>21 673</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                |                |
| Annen renteinntekt                           |      | 6 989          | 5 910          |
| Annen finansinntekt                          |      | 41             | 44             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>7 030</b>   | <b>5 954</b>   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>7 030</b>   | <b>5 954</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-46 313</b> | <b>27 627</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-46 313</b> | <b>27 627</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-46 313</b> | <b>27 627</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-46 313</b> | <b>27 627</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                |                |
| Udekket tap                                  |      | -46 313        | 27 627         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-46 313</b> | <b>27 627</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2017           | 2016           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      | 5 776          | 7 888          |
| Andre fordringer                           |      | 78 732         | 63 344         |
| Sum fordringer                             |      | 84 508         | 71 232         |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 52 599         | 155 196        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 52 599         | 155 196        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 137 107        | 226 429        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>137 107</b> | <b>226 429</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</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                 |             | 36 692         | 83 004         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>36 692</b>  | <b>83 004</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>36 692</b>  | <b>83 004</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                   |             | 97 449         | 56 939         |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 2 966          | 86 485         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>100 415</b> | <b>143 424</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>100 415</b> | <b>143 424</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>137 106</b> | <b>226 428</b> |



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**SAMEIET NIELS JUELSGT. 25**

**2017**



---

**SAMEIET NIELS JUELSGT. 25**

---

**Resultatregnskap 2017**

|                                      | Note     | Regnskap 2017  | Budsjett 2017  | Regnskap 2016  |
|--------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter:</b>                    |          |                |                |                |
| Fellesutgifter                       |          | 291 108        | 291 047        | 291 108        |
| Vedlikeholdsinntekter                |          | 55 428         | 55 428         | 55 428         |
| Andre inntekter                      |          | 0              | 0              | 21 000         |
| <b>Sum inntekter</b>                 | <b>1</b> | <b>346 536</b> | <b>346 475</b> | <b>367 536</b> |
| <b>Kostnader:</b>                    |          |                |                |                |
| Lønnskostnader                       | 2        | 22 820         | 22 820         | 22 820         |
| Driftskostnader                      | 3        | 199 263        | 186 600        | 195 633        |
| Vedlikeholdskostnader                | 4        | 66 706         | 0              | 22 033         |
| Honorarer                            | 5        | 37 514         | 39 900         | 36 586         |
| Forsikringer                         | 6        | 64 561         | 57 500         | 55 237         |
| Andre kostnader                      | 7        | 13 784         | 13 500         | 13 554         |
| Tap på fordringer                    | 8        | -4 770         | 0              | 0              |
| <b>Sum kostnader</b>                 |          | <b>399 878</b> | <b>320 320</b> | <b>345 863</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |          | <b>-53 342</b> | <b>26 155</b>  | <b>21 673</b>  |
| Finansinntekter                      | 9        | 7 030          | 0              | 5 954          |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b> |          | <b>7 030</b>   | <b>0</b>       | <b>5 954</b>   |
| <b>Resultat</b>                      |          | <b>-46 313</b> | <b>26 155</b>  | <b>27 627</b>  |



## SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

### Balanse

|   | Note | 2017           | 2016           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Eiendeler:</b>                       |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler:</b>                   |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler:</b>                    |      |                |                |
| Kundefordringer                         |      | 5 776          | 7 888          |
| Andre kortsiktige fordringer            |      | 293            | 0              |
| Periodiserte og forskuddsbet. kostnader | 10   | 78 439         | 63 344         |
| Bank                                    | 11   | 52 599         | 155 196        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>137 107</b> | <b>226 429</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |      | <b>137 107</b> | <b>226 429</b> |
| <b>Egenkapital og gjeld:</b>            |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                      |      |                |                |
| Egenkapital                             |      | 36 692         | 83 004         |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 12   | <b>36 692</b>  | <b>83 004</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld:</b>                |      |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>                |      |                |                |
| Leverandørgjeld                         | 13   | 97 449         | 56 939         |
| Forskuddsbetalte felleskostnader        |      | 2 165          | 79 418         |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 14   | 801            | 7 067          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>100 415</b> | <b>143 424</b> |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>         |      | <b>137 106</b> | <b>226 428</b> |
| <b>Arbeidskapital:</b>                  |      |                |                |
| Omløpsmidler                            |      | 137 107        | 226 429        |
| Kortsiktig gjeld                        |      | 100 415        | 143 424        |
| <b>Sum Arbeidskapital</b>               |      | <b>36 692</b>  | <b>83 005</b>  |

OSLO,  
STYRET FOR SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

Christian Anvik  
Styreleder

Cecilie Rogstad Larsen  
Styremedlem

Ole Christian Schrøder  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 11 seksjoner, av disse er 8 boligseksjoner, og 3 næringsseksjoner.

### Note 1 Driftsinntekter

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Fellesutgifter        | 291 108        |
| Vedlikeholdsinntekter | 55 428         |
| <b>Sum inntekter</b>  | <b>346 536</b> |

### Note 2 Lønnskostnader

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift        | 2 820         |
| Godtgj. til styre         | 20 000        |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>22 820</b> |



## Note 3 Driftskostnader

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Fjerning av istapper/snøbrøyting/hms | 6 188          |
| Kabel- TV                            | 29 589         |
| Lys, varme                           | 4 431          |
| Matteleie                            | 3 120          |
| Porttelefonanlegg                    | 9 441          |
| Renhold                              | 12 000         |
| Renovasjon, vann, avløp mv.          | 120 993        |
| Vaktmestertjeneste                   | 13 500         |
| <b>Sum driftskostnader</b>           | <b>199 263</b> |

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Brannvernanlegg                  | 4 953         |
| Elektrisk anlegg                 | 1 409         |
| Porttelefonanlegg                | 3 063         |
| Rep./vedlikehold bygninger       | 10 967        |
| Sanitæranlegg                    | 35 000        |
| Vedlikehold uteanlegg            | 11 316        |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>66 706</b> |

## Note 5 Honorarer

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Div.honorar          | 1 594         |
| Regnskapshonorar     | 29 820        |
| Revisjonshonorar     | 6 100         |
| <b>Sum honorarer</b> | <b>37 514</b> |

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Flattum DA.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 6 Forsikring

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Forsikringspremier     | 52 561        |
| Forsikringskadeoppgjør | 12 000        |
| <b>Sum forsikring</b>  | <b>64 561</b> |

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 5685206.  
Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 5 824 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.



## Note 7 Andre kostnader

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Bank og kortgebyrer           | 3 652         |
| Diverse kostnader             | 4 048         |
| Kontigenter, ikke fradrag     | 950           |
| Porto/kop./matr./langtidsark. | 3 531         |
| Sameiermøte                   | 1 603         |
| <b>Sum andre kostnader</b>    | <b>13 784</b> |

## Note 8 Tap på fordringer

|  |              |
|--|--------------|
| Dobbelført innbetaling til leverandør i 2016 | 4 770        |
| <b>Sum tap på fordringer</b>                 | <b>4 770</b> |

## Note 9 Finansinntekter

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Renteinntekter fra bankkonti | 41           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige  | 5 824        |
| Andre renteinntekter         | 1 165        |
| <b>Sum finansinntekter</b>   | <b>7 030</b> |

## Note 10 Forskuddsbetalte kostnader

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Forsikring 2018                       | 47 681        |
| Kabel tv 2018                         | 30 758        |
| <b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b> | <b>78 439</b> |

## Note 11 Bankinnskudd

|  |               |
|--|---------------|
| 8397 09 00384 Foliokonto                 | 50 145        |
| 8397 10 29334 Skattekonto *bundne midler | 10            |
| BN-Bank                                  | 2 444         |
| <b>Sum bankinnskudd</b>                  | <b>52 599</b> |

## Note 12 Egenkapital

|                        | 01.01.2017    | Bevegelse      | 31.12.2017    |
|------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Annen egenkapital      | 83 004        | -46 313        | 36 692        |
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>83 004</b> | <b>-46 313</b> | <b>36 692</b> |

## Note 13 Leverandørgjeld

|  |               |
|--|---------------|
| Gjensidige Forsikring                        | 47 681        |
| Hallingkraft AS                              | 796           |
| Get  | 35 821        |
| Sebra Forvaltning AS                         | 3 611         |
| PROFESSIONAL SERVICE SOLUTION YASSER MEBAREK | 9 540         |
| <b>Sum leverandørgjeld</b>                   | <b>97 449</b> |



Note 14 Annen kortsiktig gjeld

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Purregebyrer                      | 801        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>801</b> |



## SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

### Budsjett 2018

|                                      | Budsjett 2018  | Regnskap 2017  | Budsjett 2017  |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter:</b>                    |                |                |                |
| Fellesutgifter                       | 291 108        | 291 108        | 291 047        |
| Vedlikeholdsinntekter                | 55 428         | 55 428         | 55 428         |
| <b>Sum inntekter</b>                 | <b>346 536</b> | <b>346 536</b> | <b>346 475</b> |
| <b>Kostnader:</b>                    |                |                |                |
| Lønnskostnader                       | 22 820         | 22 820         | 22 820         |
| Driftskostnader                      | 202 300        | 199 263        | 186 600        |
| Vedlikeholdskostnader                | 0              | 66 706         | 0              |
| Honorarer                            | 37 700         | 37 514         | 39 900         |
| Forsikringer                         | 53 500         | 64 561         | 57 500         |
| Andre kostnader                      | 11 250         | 13 784         | 13 500         |
| Tap på fordringer                    | 0              | -4 770         | 0              |
| <b>Sum kostnader</b>                 | <b>327 570</b> | <b>399 878</b> | <b>320 320</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                | <b>18 966</b>  | <b>-53 342</b> | <b>26 155</b>  |
| Finansinntekter                      | 0              | 7 030          | 0              |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b> | <b>0</b>       | <b>7 030</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Resultat</b>                      | <b>18 966</b>  | <b>-46 313</b> | <b>26 155</b>  |
| <b>Resultat etter avdrag</b>         | <b>18 966</b>  | <b>-46 313</b> | <b>26 155</b>  |



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 15.mai 2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

|              |                        |             |
|--------------|------------------------|-------------|
| Styreleder:  | Christian Anvik        | 2017 (1 år) |
| Styremedlem: | Ole Christian Schrøder | 2017 (1 år) |
| Styremedlem: | Håvard Engøy           | 2017 (1 år) |
| Varamedlem:  | Cecilie Rogstad Larsen | 2017 (1 år) |

Håvard Engøy har flyttet fra Sameiet og har fratrudd. Cecilie Rogstad Larsen har fungeret som styremedlem siden.

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 11 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 211 Bruksnr. 186 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 986 762 418.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.  
Sameiets revisor er Flattum DA.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Professional Service System AS. Firmaet er ansvarlig både for vaktmestertjenester og trappevask.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsrapporten.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller telefon: 02123.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56852506.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 5 824 for 2016.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Styret har i 2017 avholdt ordinært sameiemøtet. Utover dette har det ikke vært avholdt flere møter i styret. Av øvrig arbeid har styret gjort følgende:

- Innhentet nytt tilbud på heis
- Søkt tilskudd fra Husbanken om installasjon av heis. Resultatet ble at sameiet ikke fikk tilskudd
- Forberedt behandling av installasjon av heis på årsmøtet i 2018 i sameiet



- Forberedt oppdatering av sameiets vedtekter ifm. ny eierseksjonslov. Behandles på årsmøtet 2018
- Vurdert ny vaktmester. Fremstod som uinteressant p.t.
- Fulgt opp vaktmester
- Plantet og holdt fellesområder i skikk
- Fulgt opp seksjonseiere med diverse, herunder forsikringssaker ifm. skader
- Laget forslag til vedlikeholdsplan. Behandles på årsmøtet 2018

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 346 536.  
Dette er på linje med <sup>(CA1)</sup> budsjett.

Driftskostnadene i 2017 var totalt kr 399 878.  
Dette er kr 79 558 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket er en økning i vedlikeholdskostnadene som ikke ble budsjettet.

Resultatet av driften året 2017 viser et negativt årsresultat på kr 46 313.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018.  
Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede innbetalingene av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 18 966.  
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2017.

**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften økes med 10,4 % i 2018.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2018.  
Feieravgiften og tilsynsgebyret reduseres med 6,5 % i 2018.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, \_\_\_\_\_2018

Styret  
i  
Sameiet Niels Juelsgt.25

Christian Anvik  
Styreleder

Ole Christian Schrøder  
Styremedlem

Cecilie Rogstad Larsen  
Styremedlem(varamedlem)

Håvard Engøy  
Styremedlem (fratrådt)



Til Årsmøtet i Sameiet Niels Juelsgt 25

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Niels Juelsgt 25 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 46.313. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultat 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 og forretningsførereren (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 avviklet.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:





*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 øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 28. mai 2018

**Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS**

Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor