



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 459 606  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		903 426	918 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>903 426</b>	<b>918 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 827	35 325
Annen driftskostnad		746 572	752 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>793 399</b>	<b>787 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 027</b>	<b>130 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 905	16 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 905</b>	<b>16 418</b>
Annen finanskostnad		32 450	36 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 450</b>	<b>36 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 544</b>	<b>-20 368</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 483	110 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		25 693	27 064
Sum fordringer		25 693	27 064
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 944	393 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 944	393 709
Sum omløpsmidler		480 637	420 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		347 726	441 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-347 726</b>	<b>-441 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-347 726</b>	<b>-441 209</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		812 220	843 583
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>812 220</b>	<b>843 583</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>812 220</b>	<b>843 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		178	177
Leverandørgjeld		2 280	7 000
Annen kortsiktig gjeld		13 685	11 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 143</b>	<b>18 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>828 363</b>	<b>861 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434969

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 459 606  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 990 459 606  
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		903 426	918 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>903 426</b>	<b>918 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 827	35 325
Annen driftskostnad		746 572	752 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>793 399</b>	<b>787 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 027</b>	<b>130 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 905	16 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 905</b>	<b>16 418</b>
Annen finanskostnad		32 450	36 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 450</b>	<b>36 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 544</b>	<b>-20 368</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 483	110 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 483</b>	<b>110 547</b>



Organisasjonsnr: 990 459 606  
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Andre fordringer		25 693	27 064
Sum fordringer		25 693	27 064
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 944	393 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 944	393 709
Sum omløpsmidler		480 637	420 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		347 726	441 209
Sum opptjent egenkapital		-347 726	-441 209



Sum egenkapital	-347 726	-441 209
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	812 220	843 583
Sum annen langsiktig gjeld	812 220	843 583
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>812 220</b>	<b>843 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	178	177
Leverandørgjeld	2 280	7 000
Annen kortsiktig gjeld	13 685	11 222
Sum kortsiktig gjeld	16 143	18 399
<b>Sum gjeld</b>	<b>828 363</b>	<b>861 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>480 637</b>	<b>420 773</b>



Organisasjonsnr: 990 459 606  
SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Sameiet Skjelderupsgate 15

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 6. juni 2022

Selskapsnummer: 7017





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjelderupsgate 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 18:00 og lukker 6. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7017>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Skjelderupsgate 15**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **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**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Sigurd Evensen og Anna Lovinda er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. 7017 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Det er ingen kandidater til styreleder og planen er å leie inn fra Solibo. Nåværende styreleder blir sittende enn så lenge i påvente av dette

### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Larsen
- Liv Mari Mortensen
- Sigurd Evensen

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Georg Strohmeier



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Larsen	Skjelderups Gate 15 A
Styremedlem	Sigurd Evensen	Spångbergveien 13 B
Styremedlem	Anna Lovinda Hulbak	Skjelderups Gate 15
Styremedlem	Hugo Nørholm	Skjelderups Gate 15 B
Varamedlem	Georg Strohmeier	Skjelderups Gate 15

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Skjelderupsgate 15

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Skjelderupsgate 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990459606, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

228 362

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

### 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 arbeidet med mange saker det siste året:

**Endring av forretningsfører:** Styret har valgt å endre forretningsfører fra OBOS til Solibo. Den nye avtalen trer i kraft fra Juni 2022. Styret vurderer også mulighetene til å ha en ekstern styreleder for å få en bedre kontinuitet med styrets arbeid spesielt med tanke på flere vedlikeholdprosjekter som bør iverksettes de nærmeste årene.

**Utbedring av rør:** En rapport (tilstandsvurdering) fra OPAK (datert Mars 2020) bestilt av det forrige styret konkluderte med at vann og felles vann og avløpsrør burde skiftes ut innen en periode på 5 år. Dagens styre har fått utført en rørinspeksjon (inkl. video av innsiden av rørene) og innhentet ekspertuttalelser fra firmaer som utfører rørfornyelse. Videokonsultasjonen viser allikevel at rapporten fra OPAK er en overdrivelse, og eventuelle utbedringer vil være betydelig mindre enn hva OPAK ga oss tilbud på. Det vil derfor ikke være nødvendig å utsette planlagte renoveringer av bad/våtrom etc. Eventuelle utbedringer vil være av "rør-rør" løsning/epoxy-metoden. Styret er i ferd med å sammenfatte og beslutte hva som må gjøres for å utbedre svakheter i sameiets rørsystem.

**Brannsikring:** Sameiet ble i 2021 pålagt av Oslo kommune/Brann og redningsetaten om å lage en plan for å øke brannsikkerheten. Dette inkluderte blant annet en brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når eventuelle avvikene skal rettes. Firmaet Oslo Brannvern har bistått styret i dette arbeidet og det er laget en plan for å utbedre påviste mangler. I første omgang vil nødlys i fellesarealer bli installert.

**Pipeløp:** Det har vært spørsmål fra flere beboere hvorvidt pipeløpene er i orden. I forbindelse med arbeidet rundt brannsikring ble det avklart at disse har nylig blitt kontrollert og funnet i orden.

**Elektrokontroll av fellesarealene:** Høsten 2021 ble det foretatt en elkontroll av firmaet Elsjekk AS. Det ble påvist en del avvik som elektriker firmaet H-I Elektro utbedret i mars 2022.

**Støyende vifter:** Det er kommet klager fra beboere på støy fra viftene på taket. På grunn av vanskelige forhold på taket mht på is og snø har vifteleverandører ønsket å vente med å komme på befaring. Styret jobber videre med saken.

**Skadedyr:** Det ble høsten 2021 påvist veggdyr i en leilighet i sameiet. Oslo Veggdyrkontroll utførte nødvendige tiltak.

**Overfylte søppelkasser:** Styret avdekket at en stor del av søppelet i sameiets søppelkasser kommer fra Sameiet Trondheimsveien 26. Styret i dette sameiet ble kontaktet og det er tilsynelatende en bedring. Dialog startet. Søppelkasser tilhørende Joker har blitt avklart at ikke skal lagres i vårt inngangsparti.

**Duer på balkong:** Et duepar bygget rede og la egg i bod på fellesbalkongen øverst i A-oppgangen vår/sommer 2021. Da disse var fredet ble det lagt presenning for begrenning av skit og lort ned mot balkongene under, og boden ble holdt stengt etter at de forlot redet.

**Beplantning i bakgården:** Styret har med hjelp fra beboere sommeren 2021 sørget for beplantning i bakgården. Vi håper at vi kan få til det samme i år også.



**Dugnad:** Det ble arrangert en dugnad våren 2021 med godt fremmøte. Det ble bestilt container, ryddet, vasket og beplantet. Dugnaden ble avsluttet med grilling.

**Biljardbord:** Det har vært et ønske om å gjøre nytte av det større kjellerrommet. Styret har installert et biljardbord som ble gitt i gave fra Ocean Bar. Det er installert lampe og annet smått tilbehør, kostnadsfritt. Grunnet støy er spilletid avgrenset til kl 20 hver dag. Biljardbordet har allerede vært til glede for flere beboere, og styret fortsetter arbeidet for å gjøre dette til et hyggelig fellesrom. Styret opplyser at bidrag er velkomne.

**Låser og dører:** Det har vært noen problemer med låsene på inngangsdørene. R. Bergersen har utbedret låsen til oppgang A.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 903 426. Dette er lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 793 399.

Dette er kr. 70 677 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter og andre driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 93 483 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 464 494.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 140 973. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjelderupsgate 15.

### Lån

Sameiet Skjelderupsgate 15 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Skjelderupsgate 15

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Skjelderupsgate 15.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWE8S-L54TU-TNOWF-CAUNE-5HESP-BPMGJ



**SAMEIET SKJELDERUPSGATE 15**  
**ORG.NR. 990 459 606, KUNDENR. 7017**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	903 426	909 088	910 000	904 000
Andre inntekter		0	9 770	12 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>903 426</b>	<b>918 858</b>	<b>922 000</b>	<b>904 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 787	-4 365	-5 076	-5 100
Styrehonorar	4	-41 040	-30 960	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-7 894	-5 810	-8 300	-8 300
Forretningsførerhonorar		-86 145	-83 758	-86 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-3 707	-61 250	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-67 882	-97 796	-84 000	-75 000
Forsikringer		-131 750	-122 446	-129 000	-140 973
Kommunale avgifter	8	-223 823	-201 967	-203 346	-229 600
Energi/fyring		-21 984	-11 233	-18 000	-21 340
TV-anlegg/bredbånd		-72 556	-71 286	-75 000	-74 800
Andre driftskostnader	9	-130 833	-97 075	-73 000	-139 730
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-793 399</b>	<b>-787 944</b>	<b>-722 722</b>	<b>-791 843</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 027</b>	<b>130 914</b>	<b>199 278</b>	<b>112 157</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 905	16 418	0	0
Finanskostnader	11	-32 450	-36 786	-33 000	-33 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 544</b>	<b>-20 368</b>	<b>-33 000</b>	<b>-33 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>93 483</b>	<b>110 546</b>	<b>166 278</b>	<b>79 157</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		93 483	110 547		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 276	6 789
Forskuddsbetalte kostnader		21 417	20 275
Driftskonto OBOS-banken		413 698	352 552
Sparekonto OBOS-banken		41 246	41 157
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-347 726	-441 209
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-347 726</b>	<b>-441 209</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	812 220	843 583
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>812 220</b>	<b>843 583</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 549	10 021
Leverandørgjeld		2 280	7 000
Påløpte renter		178	177
Annen kortsiktig gjeld	14	2 136	1 201
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 143</b>	<b>18 399</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>480 637</b>	<b>420 773</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sameiet Skjelderupsgate 15

Jørgen Larsen /s/

Sigurd Evensen /s/

Anna Lovinda Hulbak /s/

Hugo Nørholm /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	827 604
Kabel-tv	49 896
Ekstraordinær innbetaling	25 926
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>903 426</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 787
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 787</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 2020/2021, og er på kr 41 040.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 707</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 361
Drift/vedlikehold VVS	-7 748
Drift/vedlikehold elektro	-9 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 868
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 603
Egenandel forsikring	-4 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-67 882</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 707
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-109 131
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-223 823</b>

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

Container	-5 936
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 081
Diverse leiekostnader/leasing	-27 772
Driftsmateriell	-1 288
Vaktmestertjenester	-36 190
Renhold ved firmaer	-25 378
Andre fremmede tjenester	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 580
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 787
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 833</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	89
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 542



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **15 905**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 387
Andre rentekostnader	-63

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-32 450**

---

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	156 417
Nedbetalt i år	31 363

---

**-812 220**

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-812 220**

---

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 136
-------------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 136**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 88271758. 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](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 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 31.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 6.06.22

**Selskapsnummer:** 7017 **Selskapsnavn:** Sameiet Skjelderupsgate 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sigurd Evensen og Anna Lovinda er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 36 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (3 skal velges)

Jørgen Larsen

Liv Mari Mortensen

Sigurd Evensen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Georg Strohmeier

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.