



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 934 626
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 597 701	5 597 652
Sum inntekter		5 597 701	5 597 652
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	171 150
Annen driftskostnad		3 693 430	4 906 911
Sum kostnader		3 886 105	5 078 061
Driftsresultat		1 711 596	519 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 902	22 812
Sum finansinntekter		16 902	22 812
Annen finanskostnad		1 409	1 783
Sum finanskostnader		1 409	1 783
Netto finans		15 493	21 029
Ordinært resultat før skattekostnad		1 727 090	540 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 727 090	540 621
Årsresultat		1 727 090	540 621
Totalresultat		1 727 090	540 621
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 727 090	540 621
Sum overføringer og disponeringer		1 727 090	540 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		764 060	336 397
Sum varige driftsmidler		764 060	336 397
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		764 060	336 397
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		229 453	195 197
Sum fordringer		229 453	195 197
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 436 343	3 607 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 436 343	3 607 776
Sum omløpsmidler		4 665 796	3 802 974
SUM EIENDELER		5 429 856	4 139 371

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 369 418	3 642 329
Sum opptjent egenkapital		5 369 418	3 642 329
Sum egenkapital		5 369 418	3 642 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 057	455 449
Skyldige offentlige avgifter			6 010
Annen kortsiktig gjeld		35 381	35 583
Sum kortsiktig gjeld		60 438	497 042
Sum gjeld		60 438	497 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 429 856	4 139 371



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5 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 13.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- 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.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj 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 i styrepostkassen i oppgang M (nederst til høyre på postkassestativet) innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5526 **Selskapsnavn** Sameiet Schultzehaugen 5

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen.

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

Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen.

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

Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen.

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

Fasadeopprustning:

Saksfremstilling, styrets innstilling og forslag til vedtak: Se sak 5 i innkallingen.

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



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

Se sak 6 i innkallingen.

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Johan Lothe	
Styremedlem 2 år	Hallvard Hoen	
Styremedlem 2 år	Dag Henning Jensen	
Varamedlem 1 år	Charlotte Bergslien	
Varamedlem 1 år	Ayla Taskaya	



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5526>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe

Lisa Borhaug Hansen

Hallvard Hoen

Dag Henning Jensen

Astrid Nordhagen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hallvard Hoen er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Christian Lothe	Gaustadveien 23 A
Styremedlem	Lisa Borhaug Hansen	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Hallvard Hoen	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Astrid Nordhagen	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Marie Steffensen	Maridalsvn 33 M

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

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner. Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 33 L-M

Gårds- og bruksnummer: 218/228

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt et godt samarbeid i året som har gått. Kontakt mellom styremedlemmene har foregått på styremøter, e-post og telefon.

Covid-19 og vedlikeholdsplaner for 2021

Pandemien har naturligvis også fått konsekvenser for oss i sameiet. Tidligere har årsmøtene startet med den formelle delen, og vi har avsluttet med en mer uformell møteform. Dette er en viktig arena hvor styret får kommunisert både planer for fremtiden og andre tiltak som påvirker seksjonseierne. Vi håper at 2021 blir det siste digitale møtet.

Dessverre har også større vedlikeholdsoppgaver blitt satt på hold i 2020. I innværende år vil vi prioritere rehabilitering av fasaden. I den forbindelse er det naturlig å foreta vedlikehold av vinduer og balkongdører. Vi vil støtte oss på tilstandsrapporten som ble utarbeidet av Opak i 2018.

Dette er et omfattende arbeid som krever god økonomistyring og byggeteknisk kompetanse. Sameiet har god økonomi, så vi regner ikke med at dette vil kreve ytterligere øking av husleien.

Trappeløp og korridorer

Lampene i trappeløp og korridorer var modne for utskifting. Vi har installert nye LED lamper som gir bedre lys og betydelig lavere strømforbruk. En annen positiv effekt er at varmeutviklingen fra lampene er lavere

Der det var hensiktsmessig ble det også installert bevegelsesdetektorer. Lyset er da kun på når det er bevegelse i gangene. Våre valg har vært miljøbevisste og vi har nå lamper som lyser i mange år fremover.

I forbindelse med utskifting av lampene ble også samtlige korridorer malt og grovsparklet.

Vannlekkasjer

Vi har hatt vannlekkasjer i år også. Dessverre skyldes dette ofte dårlig vedlikehold av badrom eller bruk av ikke kvalifiserte badromsentreprenører. Vannlekkasjer er kjedelige både for de det gjelder og ikke minst de naboene som blir berørt av dette.

Vi oppfordrer alle til å sjekke at badet ikke har ødelagt membran, manglende rengjøring av sluk og at man bruker autoriserte håndverkere til arbeid som utføres i den enkeltes leilighet.

Postkasser

Vi har mottatt mange klager på de gamle postkassene våre. Gjentatte innbruddsforsøk hadde svekket rammen rundt kassene og gjorde at det ble enklere å bryte seg inn i postkassene. Det sendes fortsatt mange verdisaker som pass, førerkort og kredittkort i posten. Det er derfor viktig at postkassene har er mer innbruddsikre.



Vi har valgt en mørkere gråfarge og sørget for at postkassene har fått nye skilt. De som har ønsket det har fått nei til reklame på sin kasse. Vi ber dere om å ikke henge post it lapper eller andre klistremerker på de nye postkassene.

Porttelefonanlegg.

Beboere i oppgang M fikk nytt anlegg i 2019. Vi var svært fornøyd med både installasjon og funksjon, så det var naturlig å gå for samme løsning i oppgang L da dette ble nødvendig. Grunnet Covid-19 ble dessverre oppstart av installasjonen forsinket. Det er beklagelig at flere seksjonseiere ikke hadde et anlegg som fungerte i ventetiden.

Brannsikring

Eksisterende røykvarslere i den enkelte leilighet har nå kommet til slutten av sitt livsløp. Styret besluttet å bytte alle brannvarslere i oppgang L og M. Det er allerede utført i oppgang L og blir gjort i løpet av april måned i oppgang M.

De nye røykvarslerne har ikke utskiftbart batteri. Røykvarsleren blir skiftet ut av styret om 10 år. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere tar del i dette utskiftningsprogrammet. Da unngår vi at noen seksjonseiere har røykdetektorer som skulle ha vært byttet ut.

Ventilasjonssjakter

Hver eierseksjon har egen kanal fra kjøkkenvifte og oppover. Vi har inspisert to leiligheter og funnet at det er et behov for rengjøring av ventilasjonssjaktene. Mye fett i disse sjaktene kan være potensielt brannfarlig.

Under gjennomgang av ventilasjonen vil det også gjennomføres en kontroll av at ventilasjonen på badet fungerer gjennom kjøkkenviften. Det kommer mer om dette i et senere skriv

Bomiljø

Vi er stolte over at vi har et godt og hyggelig bomiljø hos oss.



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 5 597 701 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 886 105. Dette er kr 1 109 895 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Lavere kostnader til drift- og vedlikehold
- Vellet krevde ikke inn felleskostnader i perioden januar til mai.

Resultat

Årets resultat på kr 1 727 090 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 4 605 358.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 028 000 til ordinært vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 24 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Fasade

Det er ikke satt opp kostnader til vedlikehold av fasaden. Dette er et ukjent beløp, men anses som nødvendig vedlikehold.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Schultzehaugen 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Schultzehaugen 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LF32J-ALGUG-VZMXV-5ZCC7-HLL6T-W0YZM



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 15:39:10Z



Penneo document key: LF32J-ALGUG-VZMXV-5ZCC7-HLL6T-W0Y7M

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the **Penneo** validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>



SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5 ORG.NR. 986 934 626, KUNDENR. 5526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 597 652	5 597 652	5 598 000	5 598 000
Andre inntekter	3	49	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 597 701	5 597 652	5 598 000	5 598 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 675	-21 150	-21 000	-24 500
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-13 330	-13 978	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-163 588	-171 603	-161 500	-168 500
Konsulenthonorar	7	-16 104	-18 805	-20 000	-20 000
Kontingenter		-2 050	-1 550	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-817 474	-702 201	-1 465 000	-1 028 000
Forsikringer		-284 146	-491 037	-340 000	-374 000
Kostnader sameie	12	-1 369 079	-2 529 912	-1 029 000	-1 323 000
Energi/fyring		0	0	-766 000	-766 500
TV-anlegg/bredbånd		-570 986	-553 682	-570 000	-590 500
Andre driftskostnader	9	-456 672	-424 144	-433 000	-476 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 886 105	-5 078 061	-4 996 000	-4 962 000
DRIFTSRESULTAT		1 711 596	519 591	602 000	636 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 902	22 812	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-1 409	-1 783	-3 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 493	21 029	9 000	10 000
ÅRSRESULTAT		1 727 090	540 621	611 000	646 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 727 090	540 621		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	764 060	336 397
SUM ANLEGGSMIDLER		764 060	336 397
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 339	5 972
Forskuddsbetalte kostnader		211 114	189 225
Driftskonto OBOS-banken		929 561	611 193
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 600
Sparekonto OBOS-banken		3 506 783	2 991 984
SUM OMLØPSMIDLER		4 665 796	3 802 974
SUM EIENDELER		5 429 856	4 139 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 369 418	3 642 329
SUM EGENKAPITAL		5 369 418	3 642 329
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 381	32 058
Leverandørgjeld		25 057	455 449
Skyldige offentlige avgifter		0	6 010
Annen kortsiktig gjeld		0	3 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 438	497 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 429 856	4 139 371
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	462 523	485 403

Oslo, 22.03.2021

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe /s/

Lisa Borhaug Hansen /s/

Hallvard Hoen /s/

Dag Henning Jensen /s/

Astrid Nordhagen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 415 864
Forretningslokale	181 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 597 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 675

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 330.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 104
SUM KONSULENTHONORAR	-16 104

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerfirma Ola Lien	-303 561
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-303 561
Drift/vedlikehold bygninger	-71 958
Drift/vedlikehold VVS	-1 408
Drift/vedlikehold elektro	-275 213
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 878
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 056
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 000
Egenandel forsikring	-21 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-817 474

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 438
Lyspærer og sikringer	-5 063
Vaktmestertjenester	-146 700
Vakthold	-19 259
Renhold ved firmaer	-227 856
Andre fremmede tjenester	-32 203
Trykksaker	-2 227
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 000
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-5 080
Bank- og kortgebyr	-4 728
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-456 672



12

Sameiet Schultzehaugen 5

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 799
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
Andel renteinntekter i Schultzehaugen Vel	1 613
SUM FINANSINTEKTER	16 902

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 409
SUM FINANSKOSTNADER	-1 409

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 54,23 % av s.5528 Schultzehaugen Vel

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 485 403.
referer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 462 523.

Selskapets andel i Schultzehaugen vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Schlutzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret nås lettest via e-post styreleder@schultzehaugen5.no. Styret har i tillegg egen postkasse i oppgang M.

For øvrig se vår hjemmeside: www.schultzehaugen5.no, her finner man praktisk informasjon. Vellet har egen nettside: www.schultzehaugen.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold av fellesarealer, e-post: post@oslobygaardsdrift.no, telefon 951 59 298.

Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice, e-post: lgrimsgard@me.com, telefon 909 87 525.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved at man sender en e-post til hege.torgersen@obos.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer SP2250935.2.1.



KONTAKTPUNKTER IF SKADEFORSIKRING

BOALLIANSEN-KONTAKT I IF

Rune Husby
21 49 00 47
rune.husby@if.no

Ved endringer av forsikringer eller spørsmål knyttet til forsikringene kan du ringe mellom kl 9- 16.

MELDE SKADE

21 49 24 00

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så snart som mulig. Du kan melde skaden på if.no, eller ringe oss. Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Vi har lang erfaring i skadebehandling, og vil hjelpe deg med råd og veiledning når det gjelder økonomiske og praktiske forhold.

MELDE SKADEDYR ANTICIMEX

414 14 128

Ved melding av skadedyr, ta direkte kontakt med vår samarbeidspartner Anticimex.



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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000



Sak 5

Fasadeopprustning

Forslag fremmet av: Aage Thor Hestnes og Kirsten Rygh

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fasaden begynner å bli «lite pen» å se på. Dessuten bør «balkongdører» skiftes pga dårlig hengsling, opprinnelig. Og enkelte vinduer; opprinnelig. Samtidig bør det være beleilig å se på mulighetene til å få skiftet disse balkongdører til å ligne på tilsvarende dører a la Kiellands Hus.

Styrets innstilling

Nødvendig vedlikehold ble ikke utført i 2020 grunnet situasjonen rundt Covid-19. Vi er i gang med innhenting av tilbud på fasadevask, maling og nødvendig vedlikehold av vinduer og dører. Styret anbefaler ikke en ytterligere kostnadsøkning før vi er ferdig med nødvendig vedlikehold av fasade

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å be styre for Sameiet Schultzehaugen 5 å engasjere arkitekt(er) til og komme med forslag til fasadeopprusting mot Maridalsveien/Uelandsgata. Kostnadsoverslag innhentes deretter.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Johan Lothe

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Hallvard Hoen

Dag Henning Jensen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Charlotte Bergslien

Ayla Taskaya