



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991717315

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 323 040	1 283 408
Sum inntekter		1 323 040	1 283 408
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 023 315	1 244 570
Sum kostnader		1 091 775	1 313 030
Driftsresultat		231 265	-29 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 838	7 339
Sum finansinntekter		2 838	7 339
Annen finanskostnad		11 502	12 713
Sum finanskostnader		11 502	12 713
Netto finans		-8 664	-5 374
Resultat før skattekostnad		222 601	-34 996
Årsresultat		222 601	-34 996
Totalresultat		222 601	-34 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 601	-34 996
Sum overføringer og disponeringer		222 601	-34 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 783
Andre fordringer		-35 495	
Sum fordringer		-35 495	8 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		459 203	405 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		459 203	405 192
Sum omløpsmidler		423 708	413 975
SUM EIENDELER		423 708	413 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 082	64 481
Sum opptjent egenkapital		287 082	64 481
Sum egenkapital		287 082	64 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 587	153 042
Sum annen langsiktig gjeld		115 587	153 042
Sum langsiktig gjeld		115 587	153 042
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50	4 046
Leverandørgjeld		2 732	180 144
Annen kortsiktig gjeld		18 257	12 262
Sum kortsiktig gjeld		21 039	196 452
Sum gjeld		136 626	349 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 708	413 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542697

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 991 717 315
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 323 040	1 283 408
Sum inntekter		1 323 040	1 283 408
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 023 315	1 244 570
Sum kostnader		1 091 775	1 313 030
Driftsresultat		231 265	-29 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 838	7 339
Sum finansinntekter		2 838	7 339
Annen finanskostnad		11 502	12 713
Sum finanskostnader		11 502	12 713
Netto finans		-8 664	-5 374
Resultat før skattekostnad		222 601	-34 996
Årsresultat		222 601	-34 996
Totalresultat		222 601	-34 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 601	-34 996
Sum overføringer og disponeringer		222 601	-34 996



Sum opptjent egenkapital	287 082	64 481
Sum egenkapital	287 082	64 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 587	153 042
Sum annen langsiktig gjeld	115 587	153 042
Sum langsiktig gjeld	115 587	153 042
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50	4 046
Leverandørgjeld	2 732	180 144
Annen kortsiktig gjeld	18 257	12 262
Sum kortsiktig gjeld	21 039	196 452
Sum gjeld	136 626	349 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	423 708	413 975



Organisasjonsnr: 991 717 315
SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE -
FREDRIKSTAD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3673

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD



Velkommen til årsmøte i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2, 2. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garasjen
8. Tilsyn av brannvesenet
9. Reparasjon
10. Ekstraordinære innbetalinger
11. Ekstra innbetaling til sameie!
12. Ekstra innbetaling til sameie!
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Charlotte Larsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Charlotte Larsen foreslått. Protokollvitner velges blant fremmøtte seksjonseiere.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000



Sak 7

Garasjen

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fint om vaske garasjen etter vinteren / tar unna for salt

Styrets innstilling

Ren Bolig AS har dette oppdraget fast hos oss, slik at dette gjøres automatisk. Styret har vært i kontakt med dem denne våren og de vil komme med dato til oss når dette gjøres.

Forslag til vedtak

Garasje vask en gang i året

Sak 8

Tilsyn av brannvesenet

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt tilsyn fra brannvesenet tidligere men hva skje fremover?

Styrets innstilling

Vi har tidligere i år hatt tilsyn av brannvesen i forbindelse med oppkobling av brannalarm i trapperom til 113. Kommunen vil også ha en gjennomgang av alle leilighetsbygg denne våren, slik at dette gjennomføres når de får tid.

Forslag til vedtak

Brannvesenet tilsyne en gang i året



Sak 9

Reparasjon

Forslag fremmet av:

Hiroko Kurahachi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leilighet nr:12 har meldte mangler på 1. utelys- før var bare uten for meg men har blitt to 2. roten treverket på balkongen, 3. vann lekkasjer på verandaen. Jeg lurer på når skal utredes eller repareres?

Styrets innstilling

På årsmøtet vil vi ha en gjennomgang av vedlikehold som gjøres i bygget og hvilke planer som er lagt for fremtidig vedlikehold. Lys og treverk tas tak i i år, mur og øvrig byggmasse planlegges de neste årene pga økonomi.

Forslag til vedtak

Alle reparasjoner er dyrt men må gjøre noe med det og vedrørende beboerne må får beskjed snart så mulig. Samt lager koselig inngangs plass

Sak 10

Ekstraordinære innbetalinger

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener utlyser kan brukes i dette tilfellet som ekstraordinært, da det mangler lys, samtidig som det andre så vidt lyser igjennom de gule plast glassene!

Styret trenger 50 % flertall i dette tilfelle!

Styrets innstilling

Styret er ikke innstilt på å kreve inn ekstra betaling fra eiere for å oppgradere utebelysningen. Andre tiltak i bygget er mer pressende på dette tidspunktet, slik som råte, brannvern, og sentralvarmen som har vært ustabil. Utebelysningen er likevel en viktig prioritering til styret og vil bli tatt tak så snart økonomien tilsier at dette er fornuftig. Vi er i en tid med svært høye renter, slik at ekstra innbetalinger kan være en stor belastning for noen eiere.



Forslag til vedtak

Ja, et sameie kan kreve ekstra innbetaling (ofte kalt ekstraordinær innbetaling eller kapitalinnkalling) fra sameierne, men det må skje etter visse regler:

Når kan det kreves ekstra innbetaling?

- Uforutsette utgifter: For eksempel vedlikehold, reparasjoner, eller andre kostnader som ikke var budsjettert.
- Større investeringer: Som oppgradering av fellesarealer, nye tak, fasaderenovering osv.
- Dårlig økonomi i sameiet: Hvis det er underskudd eller likviditetsproblemer.

Hva kreves for å vedta det?

- Sameiermøte: Et slikt krav må vanligvis vedtas på et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.
- Flertall: Det krever normalt simpelt flertall (over 50 %) med mindre det er snakk om svært store investeringer, som da kan kreve to tredjedels flertall, avhengig av vedtektene og eierseksjonsloven.

Viktig å merke seg:

- Vedtektene kan ha egne bestemmelser om hvordan slike innbetalinger skal skje.
- Det må gis rimelig varsel før en innbetaling, og beløpet må fordeles etter eierbrøk med mindre annet er bestemt.

Sak 11

Ekstra innbetaling til sameie!

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ekstra innbetaling til sameie kan gjennomføres av styret med 2/3 flertall!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og lar årsmøtet diskutere saken nærmere.

Forslag til vedtak

Ekstra innbetaling til sameie, kan gjennomføres med 2/3 flertall vedtak, i eierseksjonsloven paragraf 49!

Vedlegg

2. IMG_6369.png

3. IMG_6368.png

4. IMG_6367.png



Sak 12

Ekstra innbetaling til sameie!

Forslag fremmet av:

Geir Evald Richardsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at bygget trenger vedlikehold, så jeg foreslår at hver andelseier betaler inn en lik sum på 5000 kroner!

Dette er for og slipper og låne penger der også gebyr og renter påløper.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke uten videre dette forslaget og eventuelt innkrevet kapital må følge seksjonsbrøken. Styret ser på dette tidspunktet ikke behov for ekstra innbetalinger for å vedlikeholde bygget. Før en eventuell innkreving mener styret også at behovet for kapital bør kostnadsfestes, slik at vi vet behovet for ekstra kapital.

Forslag til vedtak

Ekstra innbetaling til sameie, der hver andelseier betaler lik sum!

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av leder og 2 - 4 styremedlemmer.

På valg: Styremedlem Jan Edvin Blomkvist.

I tillegg trekker styremedlem Torbjørn H. Aaberg seg grunnet flytting. Styremedlem Nicolai W. Frantzen har tidligere trukket seg fra styret.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under.

Styreleder Carina Munthe-Kaas - ikke på valg

Sandra Eriksen - ikke på valg

Anida Donko - ny, velges for 2 år

Geir Richardsen - ny, velges for 2 år

Trygve Skøien - ny, velges for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anida Donko



- Geir Richardsen
- Trygve Skøien

Sak 14

Valg av valgkomité

Innstilling

Valgkomité:

Hiroko Kurahachi

Hege Kristiansen

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hege Kristiansen
- Hiroko Kurahachi



Styrets årsrapport

På siste årsmøte i juni 2024 ble følgende styre valgt:

Leder: Carina Munthe- Kaas (2024-2026)

Styremedlem: Torbjørn H. Aaberg (2024-2026)

Styremedlem; Jan Edvin Blomkvist (2023-2025)

Styremedlem: Sandra Eriksen (2024-2026)

Styremedlem: Nikolai W. Frantzen (2024-2026)



Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Fil innkalling.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 323 036	1 282 908	1 372 234	1 372 234
Andre inntekter	3	4	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 323 040	1 283 408	1 372 234	1 372 234
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	0	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 950	-65 475	-70 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-18 004	-27 231	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-236 400	-428 345	-352 000	-389 000
Forsikringer		-72 098	-61 974	-68 000	-82 000
Energi/fyring	9	-313 801	-355 578	-395 000	-395 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 687	-201 312	-222 000	-231 000
Andre driftskostnader	10	-102 750	-99 030	-106 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 091 775	-1 313 030	-1 310 000	-1 386 000
DRIFTSRESULTAT		231 265	-29 622	62 234	-13 766
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 838	7 339	2 000	5 000
Finanskostnader	12	-11 502	-12 713	-11 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 664	-5 374	-9 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		222 601	-34 996	53 234	-16 766
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		222 601	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-34 996		



SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	8 783
Forskuddsbetalte kostnader		-35 495	0
Driftskonto OBOS-banken		357 278	170 291
Sparekonto OBOS-banken		101 925	234 901
SUM OMLØPSMIDLER		423 708	413 975
SUM EIENDELER		423 708	413 975
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		287 082	64 481
SUM EGENKAPITAL		287 082	64 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	115 587	153 042
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 587	153 042
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 257	12 262
Leverandørgjeld		2 732	180 144
Påløpte renter		50	1 072
Påløpte avdrag		0	2 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 039	196 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		423 708	413 975
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.05.2025

Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Carina Munthe-Kaas /s/

Nikolai Weiseth Frantzen /s/

Sandra Eriksen /s/

Jan Edvin Blomkvist /s/

Torbjørn Hotvedt Aaberg /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	615 996
Akonto energi	485 568
TV/Internett	201 312
Dugnad	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 323 036

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	4
SUM ANDRE INNETEKTER	4

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 716, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Andre konsulenthonorarer, OBOS PROSJEKT AS	-15 822
SUM KONSULENTHONORAR	-18 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 080
Drift/vedlikehold elektro	-175 762
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 086
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 863
Kostnader dugnader	-5 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 400

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-24 112
Fjernvarme	-289 689
SUM ENERGI / FYRING	-313 801

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Vaktmestertjenester	-43 005
Renhold ved firmaer	-41 828
Andre fremmede tjenester	-10 146
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 716
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 750

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-12
SUM FINANSINNTEKTER	2 838

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-11 502
SUM FINANSKOSTNADER	-11 502



NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-200 000

Nedbetalt tidligere

46 958

Nedbetalt i år

37 455

-115 587

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-115 587



Resultatanalyse 2024 Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 323 036	1 372 234	49 198	4 %
Andre inntekter	4	0	-4	100 %
Sum driftsinntekter	1 323 040	1 372 234	49 194	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 000	460	-6 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	0	-18 000	-18 000	100 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-68 950	-70 000	-1 050	2 %
Konsulenthonorar	-18 004	-5 000	13 004	-260 %
Drift og vedlikehold	-236 400	-352 000	-115 600	33 %
Forsikringer	-72 098	-68 000	4 098	-6 %
Energi/fyring	-313 801	-395 000	-81 199	21 %
TV-anlegg/bredbånd	-204 687	-222 000	-17 313	8 %
Andre driftskostnader	-102 750	-106 000	-3 250	3 %
Sum driftskostnader	-1 091 775	-1 310 000	-218 225	17 %
Driftsresultat	231 265	62 234	-169 031	-272 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 838	2 000	-838	-42 %
Finanskostnader	-11 502	-11 000	502	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-8 664	-9 000	-336	4 %
Årsresultat	222 601	53 234	-169 367	-318 %



Vedlegg 2 til sak 11. Ekstra innbetaling til sameie!

14:13

67



ChatGPT 4o >



Forslag til vedtak på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte

Sak: Engangsinnbetaling til dekning av vedlikeholdskostnader

Sameiet står overfor vedlikeholdskostnader det per i dag ikke er dekning for på sameiets felleskonto. For å sikre nødvendig vedlikehold, foreslår styret at det gjennomføres en engangsinnbetaling fra hver seksjonseier.

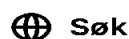
Vedtak:

Sameiermøtet godkjenner at det gjennomføres en engangsinnbetaling på **kr 5 000 per seksjon** til dekning av nødvendige vedlikeholdskostnader. Innbetalingen skal skje innen [sett inn dato]. Beløpet fordeles i henhold til sameiebrøk.

Vedtaket fattes i henhold til eierseksjonsloven § 49, og krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene.

Si gjerne fra om du vil ↓, jeg skal gjøre det mer

Spør om hva som helst



Søk



Grundig research







Vedlegg 3 til sak 11. Ekstra innbetaling til sameie!

14:13

68



ChatGPT 4o >



kan, under det eierseksjonsloven kaller for
"særlige tiltak", jf. eierseksjonsloven § 49
første ledd bokstav a:

"Vedtak om vedlikehold eller utbedringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold krever tilslutning fra minst to tredeler av de avgitte stemmene."

Et slikt vedtak **kan ikke fattes av styret alene**, men må legges frem for **sameiermøtet**, med korrekt innkalling og informasjon i forkant.

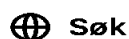
Merk:

- Stemmetallet regnes ut fra **de fremmøtte** og stemmeberettigede seksjonseierne.
- Dersom 2/3 stemmer **for**, kan vedtaket gjennomføres.
- Innbetalingen kan fordeles **etter sameiebrøk**, med mindre annet er vedtatt.

Om du ønsker det, kan jeg hjelpe deg formulere et forslag til vedtakstekst som kan brukes på møtet.



Spør om hva som helst



Søk



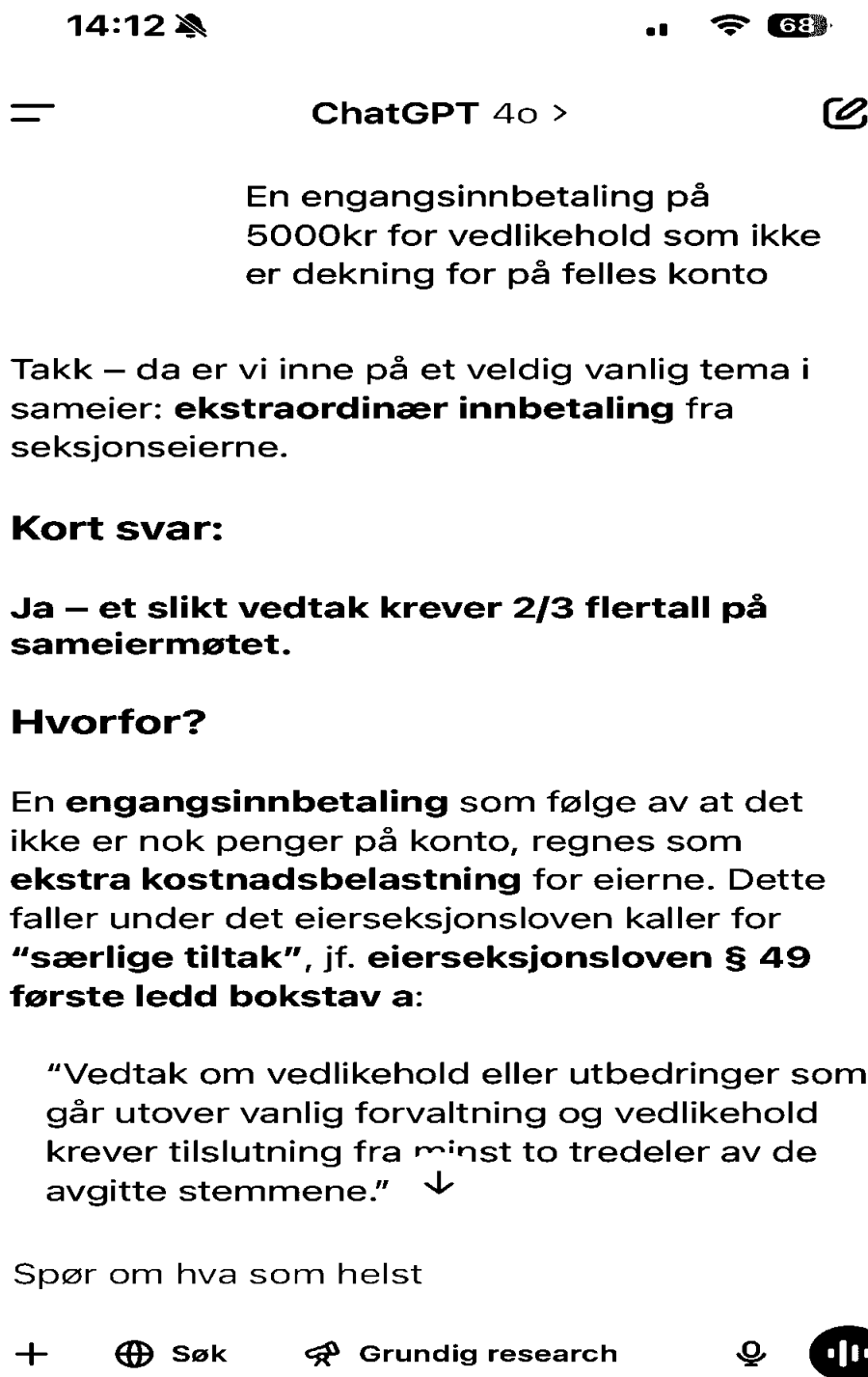
Grundig research







Vedlegg 4 til sak 11. Ekstra innbetaling til sameie!







Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 3673 Selskapsnavn: SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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