



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 794 658	1 007 443
Sum inntekter	2	2 794 658	1 007 443
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	22 820
Annen driftskostnad		7 704 844	844 557
Sum kostnader		7 759 894	867 377
Driftsresultat		-4 965 236	140 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		710	834
Annen finansinntekt		15 616	15 754
Sum finansinntekter		16 326	16 588
Annen rentekostnad		89 273	
Annen finanskostnad		5 450	70
Sum finanskostnader		94 723	70
Netto finans		-78 397	16 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 043 633	156 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 043 633	156 584
Årsresultat		-5 043 633	156 584
Totalresultat		-5 043 633	156 584
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 043 633	156 584
Sum overføringer og disponeringer		-5 043 633	156 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		38 226	8 930
Andre fordringer		185 312	34 669
Sum fordringer		223 538	43 599
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 516	970 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 516	970 868
Sum omløpsmidler		1 340 053	1 014 468
SUM EIENDELER		1 340 053	1 014 468

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		-4 054 326	989 307
Sum opptjent egenkapital		-4 054 326	989 307
Sum egenkapital		-4 054 326	989 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 309 853	
Sum annen langsiktig gjeld		4 309 853	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		661 523	
Annen kortsiktig gjeld		423 003	25 161
Sum kortsiktig gjeld		1 084 526	25 161
Sum gjeld		5 394 379	25 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 340 053	1 014 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588476

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 453 707
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORMANNSGATA 5
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 980 453 707
SAMEIET NORMANNSGATA 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 794 658	1 007 443
Sum inntekter	2	2 794 658	1 007 443
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	22 820
Annen driftskostnad		7 704 844	844 557
Sum kostnader		7 759 894	867 377
Driftsresultat		-4 965 236	140 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		710	834
Annen finansinntekt		15 616	15 754
Sum finansinntekter		16 326	16 588
Annen rentekostnad		89 273	
Annen finanskostnad		5 450	70
Sum finanskostnader		94 723	70
Netto finans		-78 397	16 518
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 043 633	156 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 043 633	156 584
Årsresultat		-5 043 633	156 584
Totalresultat		-5 043 633	156 584
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 043 633	156 584
Sum overføringer og disponeringer		-5 043 633	156 584



Organisasjonsnr: 980 453 707
SAMEIET NORMANNSGATA 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		38 226	8 930
Andre fordringer		185 312	34 669
Sum fordringer		223 538	43 599
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 516	970 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 116 516	970 868
Sum omløpsmidler		1 340 053	1 014 468
SUM EIENDELER		1 340 053	1 014 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 054 326	989 307
Sum opptjent egenkapital		-4 054 326	989 307



Sum egenkapital	-4 054 326	989 307
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 309 853	
Sum annen langsiktig gjeld	4 309 853	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	661 523	
Annen kortsiktig gjeld	423 003	25 161
Sum kortsiktig gjeld	1 084 526	25 161
Sum gjeld	5 394 379	25 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 340 053	1 014 468



Organisasjonsnr: 980 453 707
SAMEIET NORMANNSGATA 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til årsmøtet i Sameiet Normannsgata 5

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Normannsgata 5s årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 043 633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillestrøm, 23. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.04.2021 17.26.40

Signaturmetode

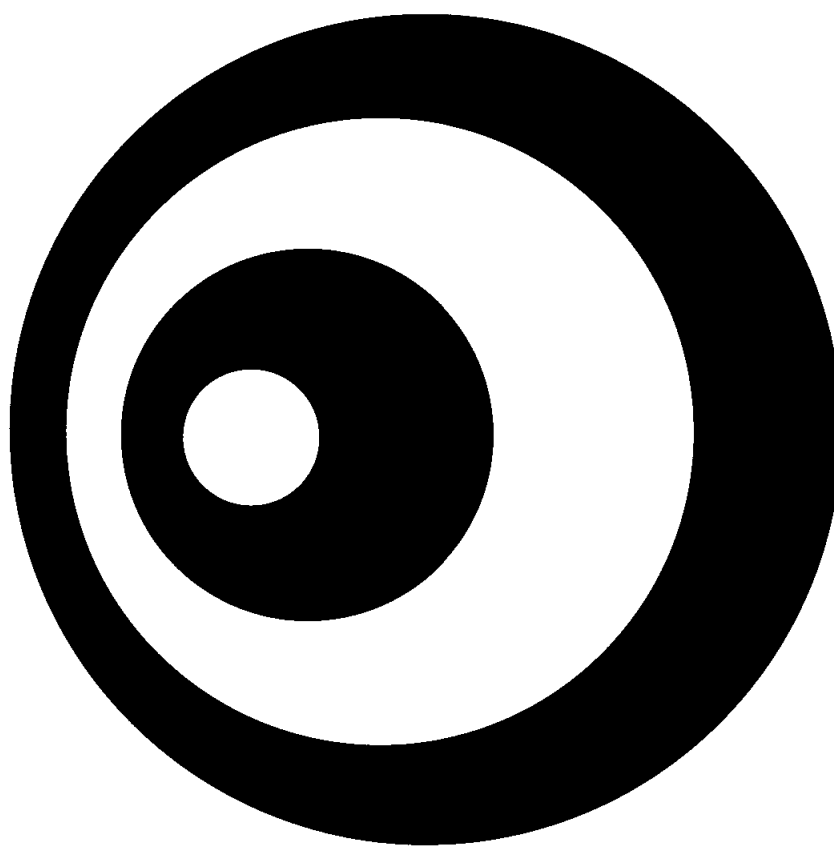
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Normannsgata 5

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2021 i Sameiet Normannsgata 5, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Normannsgata 5 avholdes onsdag 28. april 2021 kl. 19.00 digitalt av hensyn til smittevernstiltak knyttet til Covid-19. Møtet avholdes på møteplattformen Teams. Etter møtet vil det sendes ut en lenke til et digitalt avstemmingsskjema hvor hver seksjon kan avgi sin stemme til sakene i årsmøtet. Lenke til Teamsmøtet sendes ut dagen for årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. BUDSJETT 2021

5. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

6. SAKER FRA STYRET

A) Bytte av navn på sameiet

Bytte navn i sameiet fra Sameiet Normannsgata 5 til Sameiet Egnergården. Dette for å fremheve den historiske tilknytningen bygården har til Thorbjørn Egner. På folkemunne kalles allerede bygården for dette, og det er dermed naturlig at sameiet tar dette navnet.

Styret stiller seg bak saken, og foreslår den vedtatt.
Vedtatt krever 2/3-flertall.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av tre styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 20.04.2021
Styret i Sameiet Normannsgata 5

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med innsending av digitalt avstemmingsskjema



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 27. mai 2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Thomas Riis	2020 (1 år)
Styremedlem:	Patji Alnæs-Katjavivi	2020 (1 år)
Styremedlem:	Trygve Larsen Morset	2020 (1 år)
Styremedlem:	Thor Vegard Aaberg	2020 (1 år)
Varamedlem:	Oda Kyllingstad	2020 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 20 seksjoner. Sameiets eiendom har Gårdsnr. 23 Bruksnr. 337 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 980 453 707.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer: 83977176746

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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

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

**Brannsikringsutstyr:**

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

TV og Bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor. Spørsmål rettes på telefon 915 09 000.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 83375754.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

Denne styreperioden har sammenfalt med en krevende periode for mange. Dette gjelder for oss her i gården, her i byen, i Norge og i resten av verden for øvrig. Foruten å være koronaens år, har dette også vært stillasenes år. Fasaderehabilitering og reparasjon av lekkasjer på takterrassene har i perioder gjort sitt med dagslysinnslipp og luftemuligheter. Forhåpentligvis blir det lenge til neste pandemi, og til neste stillasoppsett.

Styret har tilpasset seg med digitale møter, og fått gjennomført sine oppgaver på tross av en hverdag helt utenom det vanlige. Det har alt-i-alt vært et hektisk styreår. Fasadeprosjektet har tatt svært mye av styreleders energi, og er oppsummert i et eget vedlegg. I tillegg til rehabilitering av fasaden har det vært en rekke løpende saker. Særlig krevende har oppfølgingsarbeid rundt vannskader i toppetasjene vært. Lekkasjer fra takterrassene har skapt skader på flere enheter, og sameiet havnet i en krevende situasjon hvor utbedring var nødvendig, men ansvarsforholdet uavklart. Etter en lang prosess med flere runder med advokat, forsikringsselskap og nye og gamle entreprenører ble sameiet sittende igjen med en langt mindre andel av utgiftene enn først forespeilet, men likefullt ble utgiftene betydelige.



Videre ble det gjennomført desentraliserte dugnader. Lister med oppgaver ble hengt opp, og stort sett gjennomført. En imponerende innsats ble lagt ned av alle beboere, både på våren og på høsten, slik at alt det nødvendige ble gjort, med unntak av det nødvendige sosiale samværet som dessverre ikke lot seg gjennomføre.

På initiativ fra flere beboere ble det sendt inn søknad om støtte til urbant landbruk, noe som styret stilte seg bak, men ellers ikke bidro i utformingen av. Dessverre kom ikke søknaden gjennom nåløyen denne gang, men det vil komme nye muligheter. Styret har også vært i dialog med gatekunstnere rundt utsmykning av gavlveggen, men plasseringen er dessverre ikke ettertraktet grunnet treet som skygger for store deler av veggen.

Etter en rekke klager rundt søppelsituasjonen, ble det ordnet med en egen søppeldunk til næringslokalet i første etasje. Styret er også i dialog med renovasjonsetaten og borettslaget Hølandsgata 1, for å utrede mulighetene for å dele på søppeldunkene over gata. Dette for å frigjøre plass i bakgården og minske fristelsene for skadedyr, mer informasjon kommer når et eventuelt forslag til avtale foreligger.

Videre var styret en pådriver for nødvendig utskiftning av ventilasjon i næringsbygget i første etasje, brannvarslingsanlegget ble gjennomgått i samarbeid med Firesafe, bakgården ble pyntet med juletre og lys, nabokonflikter, bekymringsmeldinger og mindre forsikringssaker ble fulgt opp.

De høye vedlikeholdskostnadene gjorde at styret dessverre så seg nødt til å øke felleskostnadene i år. Under generalforsamlingen vil det komme en egen gjennomgang av sameiets økonomi, som viser hvor nødvendig dette har vært. Styret har dette året brukt noe tid på reforhandling av eksisterende avtaler, noe som har resultert i lavere rente på felleslånet, billigere trappevask, billigere skadedyrkontroll, og snart billigere vaktmester. Dette vil hjelpe noe, likevel vil nye vedlikeholdsutgifter komme, og sameiet vil de neste årene være avhengig av å øke fellesutgiftene i takt med prisstigningen, slik at vi står rustet til å møte utfordringer som måtte komme. Vi vil i den forbindelse minne alle beboere på muligheten om individuell nedbetaling av felleslånet. Det vil for de aller fleste være billigere å refinansiere sitt eget boliglån for å betale sin andel. En raskere nedbetaling av felleslånet vil også bedre sameiets økonomi og muligheter til å møte kommende vedlikeholdsprosjekter.

Framover vil det måtte foretas reparasjon av balkong i bakgårdsbygget (inneværende år), drenering av grunnen rundt bakgårdsbygget, restaurasjon eller rivning av pipa på bakgårdsbygget, installasjon av varmekabler i nedløpsrør, og på sikt bytting av vinduer i gården. Det nye styret må ta en prioritering rundt disse tiltakene opp mot den økonomiske situasjonen.

Styret er glade for det gode samholdet i gården, og måten alle her har håndtert dette atypiske året på. Det lover godt for kommende mer normale år, hvor vi forhåpentligvis også får sett mer til hverandre.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 2 794 658.

Dette er kr 1 786 698 mer enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig nedbetaling andeler av særfordelt lån fra flere seksjonseiere.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 7 759 894.

Dette er kr 2 874 804 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes vedlikeholdskostnader knyttet til fasadeprosjekt, og ander vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 5 043 633.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjetten ligger vedlagt.

Budsjetten er basert på 10 % økning i felleskostnader.

Budsjetten gir et forventet positivt årsresultat på kr 193 351. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjetten.

I budsjetten er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2020 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Dette er hensyntatt i budsjetten.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2021.
Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.
Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2021.
Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2021.



Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 20.04.2021

Styret i
Sameiet Normannsgata 5

Thomas Riis/s/
Styreleder

Patji Alnaes-Katjavivi/s/
Styremedlem

Trygve Larsen Morset/s/
Styremedlem

Thor Vegard Aaberg/s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Normannsgata 5

2020



Sameiet Normannsgata 5

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		772 908	772 908	772 908
Andre inntekter		1 833 410	46 712	46 195
Kabel-TV, bredbånd		103 224	103 224	103 224
Strøm		85 116	85 116	85 116
Sum inntekter	2	2 794 658	1 007 960	1 007 443
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	55 050	57 050	22 820
Driftskostnader	4	520 471	523 600	546 386
Vedlikeholdskostnader	5	6 899 907	4 060 500	57 321
Honorarer	6	106 400	64 750	66 336
Forsikringer	7	146 775	150 000	142 851
Andre kostnader	8	31 291	29 190	31 663
Sum kostnader		7 759 894	4 885 090	867 377
Driftsresultat		-4 965 236	-3 877 130	140 066
Finansinntekter	9	16 326	1 000	16 588
Finanskostnader	10	94 723	0	70
Sum finansinnt.- og kostnader		-78 397	1 000	16 518
Resultat		-5 043 633	-3 876 130	156 584
Avdrag		1 690 147	0	0
Resultat etter avdrag		-6 733 780	-3 876 130	156 584



Sameiet Normannsgata 5

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		38 226	8 930
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	185 312	34 669
Bank	12	1 116 516	970 868
Sum omløpsmidler		1 340 053	1 014 468
Sum eiendeler		1 340 053	1 014 468
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-4 054 326	989 307
Sum egenkapital	13	-4 054 326	989 307
Langsiktig gjeld:			
	14		
Lån		4 309 853	0
Sum langsiktig gjeld		4 309 853	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		661 523	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 282	30
Påløpte renter		6 736	0
Annen kortsiktig gjeld		399 985	25 131
Sum kortsiktig gjeld		1 084 526	25 161
Sum gjeld og egenkapital		1 340 053	1 014 468
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 340 053	1 014 468
Kortsiktig gjeld		1 084 526	25 161
Sum Arbeidskapital		255 527	989 307

Oslo, 20.04.2021
Styret for Sameiet Normannsgata 5

Thomas Riis/s/
Styreleder

Patji Alnaes-Katjavivi/s/
Styremedlem

Trygve Larsen Morset/s/
Styremedlem

Thor Vegard Aaberg/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

Note 2 Driftsinntekter

Felleskostnader	772 908
Andre inntekter	1 833 410
Kabel TV og bredbånd	103 224
Strøm	85 116
Sum inntekter	2 794 658

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Refundert AGA 3. termin 2020	-2 000
Styrehonorar	50 000
Sum lønnskostnader	55 050

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	27 987
Offentlige avgifter	239 108
Renhold	42 000
Skadedyrkontroll	28 483
Snøbrøyting	13 607
Strøm/nettleie	62 190
Tv, bredbånd	107 096
Sum driftskostnader	520 471

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Fasadeprosjekt	6 784 414
Porttelefonanlegg	7 325
Vedlikehold brannvernanlegg	10 500
Vedlikehold bygninger	29 463
Vedlikehold uteanlegg	18 750
Vedlikehold ventilasjon	38 938
Vedlikehold VVS	10 518
Sum vedlikeholdskostnader	6 899 907

Note 6 Honorarer

Andre honorar	7 769
Forretningsførsel	52 236
Konsulenthonorar	42 020
Revisjonshonorar	4 375
Sum honorarer	106 400

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	12 000
Forsikringspremie	134 775
Sum forsikring	146 775

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	8 366
Datakostnader	7 306
Kontingenter	1 490
Porto/kopi/arkiv	6 454
Årsmøte	7 675
Sum andre kostnader	31 291

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 403
Annen renteinntekt	710
Renteinntekt, bank	213
Sum finansinntekter	16 326



Note 10 Finanskostnader

Omkostninger lån	5 450
Rentekostnader lån	89 273
Sum finanskostnader	94 723

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring 2020	148 240
Forretningsførsel 1. halvår	27 654
Håndrydning januar - mars	6 924
Skadedyrkontroll januar	2 459
Avregning særfordelt lån	45
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	185 312

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto	1 116 516
Sum bankinnskudd	1 116 516

Note 13 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	989 307	-5 043 633	-4 054 326
Sum egenkapital	989 307	-5 043 633	-4 054 326

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.76746 i Handelsbanken.
Annuitetslån/serielån med løpetid på 19 år og 4 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.20:	4 309 852,89
Nominell rente pr. 31.12.20:	4,11 %
Avdrag i 2020:	1 690 147,11

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 3 503 178,88



Sameiet Normannsgata 5

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	850 200	772 908	772 908	772 908
Andre inntekter	382 201	1 833 410	46 712	46 195
Kabel-TV, bredbånd	109 300	103 224	103 224	103 224
Strøm	88 500	85 116	85 116	85 116
Sum inntekter	1 430 201	2 794 658	1 007 960	1 007 443
Kostnader:				
Lønnskostnader	57 050	55 050	57 050	22 820
Driftskostnader	541 300	520 471	523 600	546 386
Vedlikeholdskostnader	209 100	6 899 907	4 060 500	57 321
Honorarer	66 000	106 400	64 750	66 336
Forsikringer	150 000	146 775	150 000	142 851
Andre kostnader	34 500	31 291	29 190	31 663
Sum kostnader	1 057 950	7 759 894	4 885 090	867 377
Driftsresultat	372 251	-4 965 236	-3 877 130	140 066
Finansinntekter	1 000	16 326	1 000	16 588
Finanskostnader	179 900	94 723	0	70
Sum finansinnt.- og kostnader	-178 900	-78 397	1 000	16 518
Resultat	193 351	-5 043 633	-3 876 130	156 584
Avdrag	157 800	1 690 147	0	0
Resultat etter avdrag	35 551	-6 733 780	-3 876 130	156 584



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no