



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 131 152
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWENSENS GATE 14
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Svendsen Anders Stålesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	909 438	646 968
Sum inntekter		909 438	646 968
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	22 820	22 820
Annen driftskostnad	2,5,6,7	2 290 346	644 214
Sum kostnader		2 313 165	667 034
Driftsresultat		-1 403 727	-20 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	2 821	518
Sum finansinntekter		2 821	518
Annen rentekostnad	9	122 276	38 427
Annen finanskostnad	10	11 790	11 316
Sum finanskostnader		-107 665	-26 593
Netto finans		-131 245	-49 225
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 534 973	-69 291
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 534 973	-69 291
Årsresultat	11	-1 511 392	-46 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		17 306	17 306
Sum fordringer		17 306	17 306
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		672 612	212 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		672 612	212 559
Sum omløpsmidler		689 919	229 865
SUM EIENDELER		689 919	229 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 389 692	-878 300
Sum opptjent egenkapital		-2 389 692	-878 300
Sum egenkapital	13	-2 389 692	-878 300
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 976 459	985 328
Sum annen langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Sum langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 458	118 161
Annen kortsiktig gjeld		44 694	4 676
Sum kortsiktig gjeld		103 152	122 837
Sum gjeld		3 079 611	1 108 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 919	229 865



Årsregnskap 2018
Sameiet Schwensens gate 14

Org.nr 889 131 152

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	699 054	646 968	646 952	718 117
Sum		699 054	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Nedskrivning av IN innbetalinger		210 384	0	0	0
Sum andre inntekter		210 384	0	0	0
<hr/>					
Sum		909 438	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	52 953	51 856	53 150	54 700
Lønn og honorarer	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000
Eksterne tjenester	6	69 376	58 551	40 000	40 500
Kabel-tv og bredbånd		0	34 755	0	0
Forsikring		114 809	124 270	119 000	120 200
Kommunale avgifter		165 404	154 021	166 000	180 000
Brensel og strøm		30 744	29 172	26 000	26 000
Andre driftsutgifter	7	42 800	33 387	21 500	35 000
Sum		2 313 165	667 034	2 551 999	655 220
<hr/>					
Driftsresultat		-1 403 727	-20 066	-1 905 047	62 897
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 821	518	1 000	1 000
Rentekostnad	9	122 276	38 427	108 123	110 562
Andre finansposter	10	11 790	11 316	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-107 665	-26 593	-107 123	-109 562
<hr/>					
Årsresultat	11	-1 511 392	-46 659	-2 012 170	-46 665
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 308 869	-74 954	-114 310	-111 438
Opptak lån		3 300 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	479 739	-121 612	-2 126 480	-158 103



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		17 306	17 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		669 289	209 253
Innestående på særvilkår		3 323	3 306
Sum omløpsmidler		689 919	229 865
<hr/>			
SUM EIENDELER		689 919	229 865



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-878 300	-831 641
Årets resultat	11	-1 511 392	-46 659
Sum egenkapital	13	-2 389 692	-878 300
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	2 976 459	985 328
Sum langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 822	4 085
Leverandørgjeld		58 458	118 161
Påløpne renter		9 872	591
Sum kortsiktig gjeld		103 152	122 837
Sum gjeld		3 079 611	1 108 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 919	229 865

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Schwensens gate 14

Sted: Oslo, dato: 08.05.2019

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem

Stian Mårdalen
Styremedlem

100 Sameiet Schwensens gate 14



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note - Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstra ordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantekret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	505 449	533 556	533 552	496 117
3607 Renter og avdrag	188 721	113 412	113 400	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	2 432	0	0	110 562
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	2 452	0	0	111 438
Sum	699 054	646 968	646 952	718 117

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 935	4 750	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar	46 668	45 756	47 000	48 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 450
Sum	52 953	51 856	53 150	54 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820	22 820	22 820

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6605 Vedlikehold dører	0	5 075	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 800	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	168 000	168 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 351	11 744	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 625	5 625	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	5 000	0	0	0
6632 Brannsikring	1 790 169	125 000	1 927 529	0
6641 Kontroll skadedyr	6 315	6 108	8 000	8 000
6677 Vedlikehold brannsikring	0	4 650	0	0
Sum	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	14 970	23 160	0	0
6731 Honorar arkitekt	21 250	0	0	0
6761 Renholdstjenester	33 156	32 796	34 000	34 500
6763 Ekstra renovasjon	0	2 595	6 000	6 000
Sum	69 376	58 551	40 000	40 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	3 389	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 600	3 960	5 000	5 000
6825 Kopiering	644	919	0	0
6940 Porto	1 988	1 818	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	4 150	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 709	2 171	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	0	1 020	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 311	284	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 356	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	20 653	19 066	6 500	20 000
Sum	42 800	33 387	21 500	35 000



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	2 763	351	1 000	1 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	17	18	0	0
8059 Andre renteinntekter	8	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	33	149	0	0
Sum	2 821	518	1 000	1 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8144 Renter gjeldsbrevlån	2 238	38 247	0	0
8155 Lånenr 1213.59.04587	119 920	0	108 123	110 562
8159 Andre rentekostnader	118	180	0	0
Sum	122 276	38 427	108 123	110 562

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Utbytte forsikring	11 790	11 316	0	0
Sum	11 790	11 316	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	107 028	228 640
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 511 392	-46 659
Opptak av langsiktig lån	3 300 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 308 869	-74 954
B. Årets endring i disponible midler	479 739	-121 612
C. Disponible midler 31.12	586 767	107 028

Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14 Orgnr: 889131152



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Innfrielse av lån 12126631365, samt utbedring av brannsikkerhet mm	
Låne nummer:	12135904587	12126631365
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.9 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	01.12.2037	23.01.2018
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	1 273 350
Lånesaldo 01.01:	0	985 328
Avdrag i perioden:	323 541	985 328
Opptak i perioden:	3 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 976 459	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 391 597	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	210 384	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	210 384	0
Sum pantegjeld for lån:	3 186 843	0

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135904587	1	253 417	253 417
	1	241 464	241 464
	2	236 682	473 364
	3	212 775	638 325
	1	210 384	210 384
	4	207 994	831 976
	1	191 258	191 258
	1	136 272	136 272

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, men eierne er villig til å skyte inn nok midler via felleskostnadene til å dekke sameiets forpliktelser.



lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i sameiet Schwensens gate 14

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til sameiet Schwensens gate 14 som viser et underskudd på kr.1.511.392. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 regnskapskikk 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 selskapets eve 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 9. mai 2019

Jørn Hedemark
Registrert revisor



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Michael Kallevig Nordtømme
Styremedlem:	Stian Mårdalen
Styremedlem:	Mats Hansen

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Martin Karlsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 889 131 152, ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo og har adresse:

Schwensens gate 14, 0170 OSLO

Sameiet består av 15 seksjoner i én bygård.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styreleder treffes på mob: 971 76 694
eller epost: schwensens14@gmail.com



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

VAKTMESTER-/RENGJØRINGSTJENESTE

Vi har avtale med Rene Trapper AS om trappevask hver 14. dag og Rene Bygårder AS om vedlikehold.

KABEL-TV/INTERNETT

Sameiet har ingen avtale med leverandør av TV eller Internett. Men Get har kabler og utstyr i bygget som gir muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 9 og 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag og søndag mellom kl 12 og 20.

PARKERING

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

NØKLER/SKILT

Sameiet har installert systemlås fra Låsmester1.
Nye nøkler bestilles gjennom styret.
Styret bestiller skilt til calling anlegg på forespørsel.
Skilt til postkasse bestilles på eget initiativ.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret oppdaterer

- 2018 Ferdigstilling av brannsikkerhet, ny belysning oppgang C
- 2017 Oppgradering av brannsikkerhet, iht krav fra BRE. inkl bytting av inngangsdører.
- 2014 Oppussing portrom
Oppgradering av bakgård
- 2013 Rehabilitering av fasader (front, bak og gavlvegger)
Montering av balkonger mot bakgård
Montering av branndør til loftet (fra oppg. B)
- 2012 Rehabilitering av piper (9 stk.)
Installasjon av avfuktingsanlegg i kjeller
- 2011 Brannvarslingsanlegg er installert i alle leiligheter og innendørs fellesarealer;
Gipsplomber er installert for å kunne bemerke avsetninger i gårdens nordlige hjørne.
- 2010 Feiing av piper (september);



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Sot-/feieluker skiftet ut i kjeller (13 stk);
Nye pulverapparater installert i alle enheter samt på fellesarealer;
Varmekilder montert i kjeller.
2007 Oppussing av oppgang B.
2006 Oppussing av oppgang A*.
2006 Oppussing av portgang.
2004 Brannvarslingsanlegg.
Nytt callinganlegg.

* Malingstype og fargekoder for oppgang A og portgang er arkivert hos OBF.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygg og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Kontroll av alt brannslukkeutstyr
- Kontroll av brannvarslingsanlegg

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige skadeforsikring med polisenummer 78816893.

Oppstår det skade i boligen, begrenskadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt styreleder på telefon 952 29 336 og opplys om skaden.



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Skade kan meldes hele døgnet på telefon 03100 eller www.gjensidige.no

Den enkelte seksjonseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2018 gjennomført 1 overdragelser av seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet ulike styresaker.

FERDIGSTILLING AV BRANNSIKKERHET

Siden sist møte har styret hatt fokus på ferdigstilling av brannsikkerhet og oppfølging av arbeidet. Arbeidet er nå ferdig og avsluttet.

Det vil si at dører og vegger til leiligheten, i tillegg til brannvarsling, er det som holder deg trygg ved brann. Det er der for ikke lov til å endre på dører eller borre gjennom vegger eller gulv. Uten samtykke fra styret. Dette vil ødelegge brannsikkerheten av bygningen og man setter alle beboere i fare. I tillegg skal det ikke settes gjenstander i fellesarealer som kan brenne eller hindre rømning. Eksempler på dette er sko og støvler utenfor døren inntil veggen, siden man benytter veggen til å navigere seg gjennom røyken.

NY VAKTMESTERTJENSTE

Styret har inngått avtale om vaktmestertjenester. Vi så at forfallet var større enn vedlikeholdet. Tjeneste koster 1251,- eks mva pr mnd. Vaktmester vil utføre følgende arbeid.

- Inspeksjon av bygningen
- Skifte lyspærer
- Rydde og feie fellesarealer
- Vanne planter
- Måke snø
- Male over graffiti
- Spyle portrom
- Bistå ved større arbeid

I tillegg for vi som beboere også rabatterte priser på håndverkertjenester, etc. Se vedlegg.

POSTKASSER



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Det var planlagt å gjøre samtidig som oppgradering av brannsikkerhet. Utførende ønsket ikke å gjøre den jobben siden det var på siden av det de gjorde. Dette er sendt videre til vaktmestertjenesten om å komme med et tilbud. Avventer tilbud.

BALKONGER MOT GATE

Styret begynte å se på muligheten med balkonger mot gate tidlig i 2018. arbeidet stoppet opp, grunnet mye oppfølging vedr. oppgradering av brannsikkerhet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 909.428,-

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 2.313.165,-

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. 1.511.392,-

Styret foreslår at underskuddet fremføres som udekket tap.

Sameiet har i løpet av året gjennomført et låneopptak på kr 3.300.000,-

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 479.739,-.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019 INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet negativt resultat på kr. 46.665,- .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.



Sameiet Schwensens gate 14

Årsberetning 2018

Oslo, 08.05.2019

I styret for Sameiet Schwensens gate 14

Stian Mårdalen
Styremedlem

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Michael Kallevig Nordtømme
Styremedlem:	Stian Mårdalen
Styremedlem:	Mats Hansen

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Martin Karlsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 889 131 152, ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo og har adresse:

Schwensens gate 14, 0170 OSLO

Sameiet består av 15 seksjoner i én bygård.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styreleder treffes på mob: 971 76 694
eller epost: schwensens14@gmail.com



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

VAKTMESTER-/RENGJØRINGSTJENESTE

Vi har avtale med Rene Trapper AS om trappevask hver 14. dag og Rene Bygårder AS om vedlikehold.

KABEL-TV/INTERNETT

Sameiet har ingen avtale med leverandør av TV eller Internett. Men Get har kabler og utstyr i bygget som gir muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 9 og 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag og søndag mellom kl 12 og 20.

PARKERING

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

NØKLER/SKILT

Sameiet har installert systemlås fra Låsmester1.
Nye nøkler bestilles gjennom styret.
Styret bestiller skilt til calling anlegg på forespørsel.
Skilt til postkasse bestilles på eget initiativ.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret oppdaterer

- 2018 Ferdigstilling av brannsikkerhet, ny belysning oppgang C
- 2017 Oppgradering av brannsikkerhet, iht krav fra BRE. inkl bytting av inngangsdører.
- 2014 Oppussing portrom
Oppgradering av bakgård
- 2013 Rehabilitering av fasader (front, bak og gavlvegger)
Montering av balkonger mot bakgård
Montering av branndør til loftet (fra oppg. B)
- 2012 Rehabilitering av piper (9 stk.)
Installasjon av avfuktingsanlegg i kjeller
- 2011 Brannvarslingsanlegg er installert i alle leiligheter og innendørs fellesarealer;
Gipsplomber er installert for å kunne bemerke avsetninger i gårdens nordlige hjørne.
- 2010 Feiing av piper (september);



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Sot-/feieluker skiftet ut i kjeller (13 stk);
Nye pulverapparater installert i alle enheter samt på fellesarealer;
Varmekilder montert i kjeller.
2007 Oppussing av oppgang B.
2006 Oppussing av oppgang A*.
2006 Oppussing av portgang.
2004 Brannvarslingsanlegg.
Nytt callinganlegg.

* Malingstype og fargekoder for oppgang A og portgang er arkivert hos OBF.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygg og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Kontroll av alt brannslukkeutstyr
- Kontroll av brannvarslingsanlegg

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige skadeforsikring med polisenummer 78816893.

Oppstår det skade i boligen, begrenskadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt styreleder på telefon 952 29 336 og opplys om skaden.



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Skade kan meldes hele døgnet på telefon 03100 eller www.gjensidige.no

Den enkelte seksjonseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2018 gjennomført 1 overdragelser av seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet ulike styresaker.

FERDIGSTILLING AV BRANNSIKKERHET

Siden sist møte har styret hatt fokus på ferdigstilling av brannsikkerhet og oppfølging av arbeidet. Arbeidet er nå ferdig og avsluttet.

Det vil si at dører og vegger til leiligheten, i tillegg til brannvarsling, er det som holder deg trygg ved brann. Det er der for ikke lov til å endre på dører eller borre gjennom vegger eller gulv. Uten samtykke fra styret. Dette vil ødelegge brannsikkerheten av bygningen og man setter alle beboere i fare. I tillegg skal det ikke settes gjenstander i fellesarealer som kan brenne eller hindre rømning. Eksempler på dette er sko og støvler utenfor døren inntil veggen, siden man benytter veggen til å navigere seg gjennom røyken.

NY VAKTMESTERTJENSTE

Styret har inngått avtale om vaktmestertjenester. Vi så at forfallet var større enn vedlikeholdet. Tjeneste koster 1251,- eks mva pr mnd. Vaktmester vil utføre følgende arbeid.

- Inspeksjon av bygningen
- Skifte lyspærer
- Rydde og feie fellesarealer
- Vanne planter
- Måke snø
- Male over graffiti
- Spyle portrom
- Bistå ved større arbeid

I tillegg for vi som beboere også rabatterte priser på håndverkertjenester, etc. Se vedlegg.

POSTKASSER



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Det var planlagt å gjøre samtidig som oppgradering av brannsikkerhet. Utførende ønsket ikke å gjøre den jobben siden det var på siden av det de gjorde. Dette er sendt videre til vaktmestertjenesten om å komme med et tilbud. Avventer tilbud.

BALKONGER MOT GATE

Styret begynte å se på muligheten med balkonger mot gate tidlig i 2018. arbeidet stoppet opp, grunnet mye oppfølging vedr. oppgradering av brannsikkerhet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 909.428,-

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 2.313.165,-

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. 1.511.392,-

Styret foreslår at underskuddet fremføres som udekket tap.

Sameiet har i løpet av året gjennomført et låneopptak på kr 3.300.000,-

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 479.739,-.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019 INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet negativt resultat på kr. 46.665,- .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.



Sameiet Schwensens gate 14

Årsberetning 2018

Oslo, 08.05.2019

I styret for Sameiet Schwensens gate 14

Stian Mårdalen
Styremedlem

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem



lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i sameiet Schwensens gate 14

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til sameiet Schwensens gate 14 som viser et underskudd på kr.1.511.392. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 regnskapskikk 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 selskapets eve 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 9. mai 2019

Jørn Hedemark
Registrert revisor



Årsregnskap 2018
Sameiet Schwensens gate 14

Org.nr 889 131 152

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	699 054	646 968	646 952	718 117
Sum		699 054	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Nedskrivning av IN innbetalinger		210 384	0	0	0
Sum andre inntekter		210 384	0	0	0
<hr/>					
Sum		909 438	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	52 953	51 856	53 150	54 700
Lønn og honorarer	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000
Eksterne tjenester	6	69 376	58 551	40 000	40 500
Kabel-tv og bredbånd		0	34 755	0	0
Forsikring		114 809	124 270	119 000	120 200
Kommunale avgifter		165 404	154 021	166 000	180 000
Brensel og strøm		30 744	29 172	26 000	26 000
Andre driftsutgifter	7	42 800	33 387	21 500	35 000
Sum		2 313 165	667 034	2 551 999	655 220
<hr/>					
Driftsresultat		-1 403 727	-20 066	-1 905 047	62 897
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 821	518	1 000	1 000
Rentekostnad	9	122 276	38 427	108 123	110 562
Andre finansposter	10	11 790	11 316	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-107 665	-26 593	-107 123	-109 562
<hr/>					
Årsresultat	11	-1 511 392	-46 659	-2 012 170	-46 665
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 308 869	-74 954	-114 310	-111 438
Opptak lån		3 300 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	479 739	-121 612	-2 126 480	-158 103



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		17 306	17 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		669 289	209 253
Innestående på særvilkår		3 323	3 306
Sum omløpsmidler		689 919	229 865
<hr/>			
SUM EIENDELER		689 919	229 865



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-878 300	-831 641
Årets resultat	11	-1 511 392	-46 659
Sum egenkapital	13	-2 389 692	-878 300
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	2 976 459	985 328
Sum langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 822	4 085
Leverandørgjeld		58 458	118 161
Påløpne renter		9 872	591
Sum kortsiktig gjeld		103 152	122 837
Sum gjeld		3 079 611	1 108 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 919	229 865

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Schwensens gate 14

Sted: Oslo, dato: 08.05.2019

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem

Stian Mårdalen
Styremedlem

100 Sameiet Schwensens gate 14



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note - Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstra ordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantekret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	505 449	533 556	533 552	496 117
3607 Renter og avdrag	188 721	113 412	113 400	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	2 432	0	0	110 562
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	2 452	0	0	111 438
Sum	699 054	646 968	646 952	718 117

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 935	4 750	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar	46 668	45 756	47 000	48 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 450
Sum	52 953	51 856	53 150	54 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820	22 820	22 820

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6605 Vedlikehold dører	0	5 075	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 800	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	168 000	168 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 351	11 744	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 625	5 625	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	5 000	0	0	0
6632 Brannsikring	1 790 169	125 000	1 927 529	0
6641 Kontroll skadedyr	6 315	6 108	8 000	8 000
6677 Vedlikehold brannsikring	0	4 650	0	0
Sum	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	14 970	23 160	0	0
6731 Honorar arkitekt	21 250	0	0	0
6761 Renholdstjenester	33 156	32 796	34 000	34 500
6763 Ekstra renovasjon	0	2 595	6 000	6 000
Sum	69 376	58 551	40 000	40 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	3 389	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 600	3 960	5 000	5 000
6825 Kopiering	644	919	0	0
6940 Porto	1 988	1 818	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	4 150	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 709	2 171	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	0	1 020	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 311	284	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 356	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	20 653	19 066	6 500	20 000
Sum	42 800	33 387	21 500	35 000



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	2 763	351	1 000	1 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	17	18	0	0
8059 Andre renteinntekter	8	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	33	149	0	0
Sum	2 821	518	1 000	1 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8144 Renter gjeldsbrevlån	2 238	38 247	0	0
8155 Lånenr 1213.59.04587	119 920	0	108 123	110 562
8159 Andre rentekostnader	118	180	0	0
Sum	122 276	38 427	108 123	110 562

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Utbytte forsikring	11 790	11 316	0	0
Sum	11 790	11 316	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	107 028	228 640
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 511 392	-46 659
Opptak av langsiktig lån	3 300 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 308 869	-74 954
B. Årets endring i disponible midler	479 739	-121 612
C. Disponible midler 31.12	586 767	107 028

Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14 Orgnr: 889131152



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Innfrielse av lån 12126631365, samt utbedring av brannsikkerhet mm	
Lånenummer:	12135904587	12126631365
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.9 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	01.12.2037	23.01.2018
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	1 273 350
Lånesaldo 01.01:	0	985 328
Avdrag i perioden:	323 541	985 328
Opptak i perioden:	3 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 976 459	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 391 597	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt iN i perioden:	210 384	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	210 384	0
Sum pantegjeld for lån:	3 186 843	0

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135904587	1	253 417	253 417
	1	241 464	241 464
	2	236 682	473 364
	3	212 775	638 325
	1	210 384	210 384
	4	207 994	831 976
	1	191 258	191 258
	1	136 272	136 272

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, men eierne er villig til å skyte inn nok midler via felleskostnadene til å dekke sameiets forpliktelser.



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Michael Kallevig Nordtømme
Styremedlem:	Stian Mårdalen
Styremedlem:	Mats Hansen

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Martin Karlsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 889 131 152, ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo og har adresse:

Schwensens gate 14, 0170 OSLO

Sameiet består av 15 seksjoner i én bygård.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styreleder treffes på mob: 971 76 694
eller epost: schwensens14@gmail.com



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

VAKTMESTER-/RENGJØRINGSTJENESTE

Vi har avtale med Rene Trapper AS om trappevask hver 14. dag og Rene Bygårder AS om vedlikehold.

KABEL-TV/INTERNETT

Sameiet har ingen avtale med leverandør av TV eller Internett. Men Get har kabler og utstyr i bygget som gir muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 9 og 22. Videre er servicetelefonen betjent lørdag og søndag mellom kl 12 og 20.

PARKERING

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

NØKLER/SKILT

Sameiet har installert systemlås fra Låsmester1.
Nye nøkler bestilles gjennom styret.
Styret bestiller skilt til calling anlegg på forespørsel.
Skilt til postkasse bestilles på eget initiativ.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret oppdaterer

- 2018 Ferdigstilling av brannsikkerhet, ny belysning oppgang C
- 2017 Oppgradering av brannsikkerhet, iht krav fra BRE. inkl bytting av inngangsdører.
- 2014 Oppussing portrom
Oppgradering av bakgård
- 2013 Rehabilitering av fasader (front, bak og gavlvegger)
Montering av balkonger mot bakgård
Montering av branndør til loftet (fra oppg. B)
- 2012 Rehabilitering av piper (9 stk.)
Installasjon av avfuktingsanlegg i kjeller
- 2011 Brannvarslingsanlegg er installert i alle leiligheter og innendørs fellesarealer;
Gipsplomber er installert for å kunne bemerke avsetninger i gårdens nordlige hjørne.
- 2010 Feiing av piper (september);



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Sot-/feieluker skiftet ut i kjeller (13 stk);
Nye pulverapparater installert i alle enheter samt på fellesarealer;
Varmekilder montert i kjeller.
2007 Oppussing av oppgang B.
2006 Oppussing av oppgang A*.
2006 Oppussing av portgang.
2004 Brannvarslingsanlegg.
Nytt callinganlegg.

* Malingstype og fargekoder for oppgang A og portgang er arkivert hos OBF.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygg og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Kontroll av alt brannslukkeutstyr
- Kontroll av brannvarslingsanlegg

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige skadeforsikring med polisenummer 78816893.

Oppstår det skade i boligen, begrenskadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt styreleder på telefon 952 29 336 og opplys om skaden.



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Skade kan meldes hele døgnet på telefon 03100 eller www.gjensidige.no

Den enkelte seksjonseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2018 gjennomført 1 overdragelser av seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet ulike styresaker.

FERDIGSTILLING AV BRANNSIKKERHET

Siden sist møte har styret hatt fokus på ferdigstilling av brannsikkerhet og oppfølging av arbeidet. Arbeidet er nå ferdig og avsluttet.

Det vil si at dører og vegger til leiligheten, i tillegg til brannvarsling, er det som holder deg trygg ved brann. Det er der for ikke lov til å endre på dører eller borre gjennom vegger eller gulv. Uten samtykke fra styret. Dette vil ødelegge brannsikkerheten av bygningen og man setter alle beboere i fare. I tillegg skal det ikke settes gjenstander i fellesarealer som kan brenne eller hindre rømning. Eksempler på dette er sko og støvler utenfor døren inntil veggen, siden man benytter veggen til å navigere seg gjennom røyken.

NY VAKTMESTERTJENSTE

Styret har inngått avtale om vaktmestertjenester. Vi så at forfallet var større enn vedlikeholdet. Tjeneste koster 1251,- eks mva pr mnd. Vaktmester vil utføre følgende arbeid.

- Inspeksjon av bygningen
- Skifte lyspærer
- Rydde og feie fellesarealer
- Vanne planter
- Måke snø
- Male over graffiti
- Spyle portrom
- Bistå ved større arbeid

I tillegg for vi som beboere også rabatterte priser på håndverkertjenester, etc. Se vedlegg.

POSTKASSER



Sameiet Scwensens gate 14

Årsberetning 2018

Det var planlagt å gjøre samtidig som oppgradering av brannsikkerhet. Utførende ønsket ikke å gjøre den jobben siden det var på siden av det de gjorde. Dette er sendt videre til vaktmestertjenesten om å komme med et tilbud. Avventer tilbud.

BALKONGER MOT GATE

Styret begynte å se på muligheten med balkonger mot gate tidlig i 2018. arbeidet stoppet opp, grunnet mye oppfølging vedr. oppgradering av brannsikkerhet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.
Inntektene i 2018 var totalt på kr. 909.428,-

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 2.313.165,-

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. 1.511.392,-

Styret foreslår at underskuddet fremføres som udekket tap.

Sameiet har i løpet av året gjennomført et låneopptak på kr 3.300.000,-

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 479.739,-.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019 INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet negativt resultat på kr. 46.665,- .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.



Sameiet Schwensens gate 14

Årsberetning 2018

Oslo, 08.05.2019

I styret for Sameiet Schwensens gate 14

Stian Mårdalen
Styremedlem

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem



lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i sameiet Schwensens gate 14

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til sameiet Schwensens gate 14 som viser et underskudd på kr.1.511.392. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrifter, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 selskapets eve 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 9. mai 2019

Jørn Hedemark
Registrert revisor



Årsregnskap 2018
Sameiet Schwensens gate 14

Org.nr 889 131 152

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	699 054	646 968	646 952	718 117
Sum		699 054	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Nedskrivning av IN innbetalinger		210 384	0	0	0
Sum andre inntekter		210 384	0	0	0
<hr/>					
Sum		909 438	646 968	646 952	718 117
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	52 953	51 856	53 150	54 700
Lønn og honorarer	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000
Eksterne tjenester	6	69 376	58 551	40 000	40 500
Kabel-tv og bredbånd		0	34 755	0	0
Forsikring		114 809	124 270	119 000	120 200
Kommunale avgifter		165 404	154 021	166 000	180 000
Brensel og strøm		30 744	29 172	26 000	26 000
Andre driftsutgifter	7	42 800	33 387	21 500	35 000
Sum		2 313 165	667 034	2 551 999	655 220
<hr/>					
Driftsresultat		-1 403 727	-20 066	-1 905 047	62 897
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 821	518	1 000	1 000
Rentekostnad	9	122 276	38 427	108 123	110 562
Andre finansposter	10	11 790	11 316	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-107 665	-26 593	-107 123	-109 562
<hr/>					
Årsresultat	11	-1 511 392	-46 659	-2 012 170	-46 665
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 308 869	-74 954	-114 310	-111 438
Opptak lån		3 300 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	479 739	-121 612	-2 126 480	-158 103



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		17 306	17 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		669 289	209 253
Innestående på særvilkår		3 323	3 306
Sum omløpsmidler		689 919	229 865
<hr/>			
SUM EIENDELER		689 919	229 865



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-878 300	-831 641
Årets resultat	11	-1 511 392	-46 659
Sum egenkapital	13	-2 389 692	-878 300
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	2 976 459	985 328
Sum langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 822	4 085
Leverandørgjeld		58 458	118 161
Påløpne renter		9 872	591
Sum kortsiktig gjeld		103 152	122 837
Sum gjeld		3 079 611	1 108 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 919	229 865

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Schwensens gate 14

Sted: Oslo, dato: 08.05.2019

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem

Stian Mårdalen
Styremedlem

100 Sameiet Schwensens gate 14



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note - Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstra ordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantekret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	505 449	533 556	533 552	496 117
3607 Renter og avdrag	188 721	113 412	113 400	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	2 432	0	0	110 562
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	2 452	0	0	111 438
Sum	699 054	646 968	646 952	718 117

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 935	4 750	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar	46 668	45 756	47 000	48 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 450
Sum	52 953	51 856	53 150	54 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820	22 820	22 820

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6605 Vedlikehold dører	0	5 075	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 800	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	168 000	168 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 351	11 744	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 625	5 625	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	5 000	0	0	0
6632 Brannsikring	1 790 169	125 000	1 927 529	0
6641 Kontroll skadedyr	6 315	6 108	8 000	8 000
6677 Vedlikehold brannsikring	0	4 650	0	0
Sum	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	14 970	23 160	0	0
6731 Honorar arkitekt	21 250	0	0	0
6761 Renholdstjenester	33 156	32 796	34 000	34 500
6763 Ekstra renovasjon	0	2 595	6 000	6 000
Sum	69 376	58 551	40 000	40 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	3 389	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 600	3 960	5 000	5 000
6825 Kopiering	644	919	0	0
6940 Porto	1 988	1 818	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	4 150	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 709	2 171	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	0	1 020	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 311	284	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 356	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	20 653	19 066	6 500	20 000
Sum	42 800	33 387	21 500	35 000



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	2 763	351	1 000	1 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	17	18	0	0
8059 Andre renteinntekter	8	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	33	149	0	0
Sum	2 821	518	1 000	1 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8144 Renter gjeldsbrevlån	2 238	38 247	0	0
8155 Lånenr 1213.59.04587	119 920	0	108 123	110 562
8159 Andre rentekostnader	118	180	0	0
Sum	122 276	38 427	108 123	110 562

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Utbytte forsikring	11 790	11 316	0	0
Sum	11 790	11 316	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	107 028	228 640
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 511 392	-46 659
Opptak av langsiktig lån	3 300 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 308 869	-74 954
B. Årets endring i disponible midler	479 739	-121 612
C. Disponible midler 31.12	586 767	107 028

Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14 Orgnr: 889131152



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Innfrielse av lån 12126631365, samt utbedring av brannsikkerhet mm	
Låne nummer:	12135904587	12126631365
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.9 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	01.12.2037	23.01.2018
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	1 273 350
Lånesaldo 01.01:	0	985 328
Avdrag i perioden:	323 541	985 328
Opptak i perioden:	3 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 976 459	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 391 597	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt iN i perioden:	210 384	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	210 384	0
Sum pantegjeld for lån:	3 186 843	0

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135904587	1	253 417	253 417
	1	241 464	241 464
	2	236 682	473 364
	3	212 775	638 325
	1	210 384	210 384
	4	207 994	831 976
	1	191 258	191 258
	1	136 272	136 272

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, men eierne er villig til å skyte inn nok midler via felleskostnadene til å dekke sameiets forpliktelser.



Arsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	699 054	646 968	646 952	718 117
Sum		699 054	646 968	646 952	718 117
Nedskrivning av IN innbetalinger		210 384	0	0	0
Sum andre inntekter		210 384	0	0	0
Sum		909 438	646 968	646 952	718 117
Forretningsførsel og revisjon	2	52 953	51 856	53 150	54 700
Lønn og honorarer	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000
Eksterne tjenester	6	69 376	58 551	40 000	40 500
Kabel-tv og bredbånd		0	34 755	0	0
Forsikring		114 809	124 270	119 000	120 200
Kommunale avgifter		165 404	154 021	166 000	180 000
Brensel og strøm		30 744	29 172	26 000	26 000
Andre driftsutgifter	7	42 800	33 387	21 500	35 000
Sum		2 313 165	667 034	2 551 999	655 220
Driftsresultat		-1 403 727	-20 066	-1 905 047	62 897
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 821	518	1 000	1 000
Rentekostnad	9	122 276	38 427	108 123	110 562
Andre finansposter	10	11 790	11 316	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-107 665	-26 593	-107 123	-109 562
Årsresultat	11	-1 511 392	-46 659	-2 012 170	-46 665
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 308 869	-74 954	-114 310	-111 438
Opptak lån		3 300 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	479 739	-121 612	-2 126 480	-158 103



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		17 306	17 306
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		669 289	209 253
Innstående på særvilkår		3 323	3 306
Sum omløpsmidler		689 919	229 865
SUM EIENDELER		689 919	229 865



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-878 300	-831 641
Årets resultat	11	-1 511 392	-46 659
Sum egenkapital	13	-2 389 692	-878 300
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	2 976 459	985 328
Sum langsiktig gjeld		2 976 459	985 328
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 822	4 085
Leverandørgjeld		58 458	118 161
Påløpne renter		9 872	591
Sum kortsiktig gjeld		103 152	122 837
Sum gjeld		3 079 611	1 108 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 919	229 865

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Schwensens gate 14

Sted: _____, dato: _____

Michael Kallevig Nordtømme
Styreleder

Mats Hansen
Styremedlem

Stian Mårdalen
Styremedlem



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Slik innfrielse i et sameie er ikke pantesikret.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	505 449	533 556	533 552	496 117
3607 Renter og avdrag	188 721	113 412	113 400	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	2 432	0	0	110 562
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	2 452	0	0	111 438
Sum	699 054	646 968	646 952	718 117

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	4 935	4 750	4 750	4 750
Forretningsførerhonorar	46 668	45 756	47 000	48 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 450
Sum	52 953	51 856	53 150	54 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820	22 820	22 820

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6605 Vedlikehold dører	0	5 075	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 800	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	168 000	168 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 351	11 744	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 625	5 625	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	5 000	0	0	0
6632 Brannsikring	1 790 169	125 000	1 927 529	0
6641 Kontroll skadedyr	6 315	6 108	8 000	8 000
6677 Vedlikehold brannsikring	0	4 650	0	0
Sum	1 814 260	158 202	2 103 529	176 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6715 Fakturerte tjenester	14 970	23 160	0	0
6731 Honorar arkitekt	21 250	0	0	0
6761 Renholdstjenester	33 156	32 796	34 000	34 500
6763 Ekstra renovasjon	0	2 595	6 000	6 000
Sum	69 376	58 551	40 000	40 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6500 Verktøy og redskaper	3 389	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 600	3 960	5 000	5 000
6825 Kopiering	644	919	0	0
6940 Porto	1 988	1 818	0	0
7720 Møtekostnader	4 150	4 150	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 709	2 171	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	0	1 020	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 311	284	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 356	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	20 653	19 066	6 500	20 000
Sum	42 800	33 387	21 500	35 000



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	2 763	351	1 000	1 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	17	18	0	0
8059 Andre renteinntekter	8	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	33	149	0	0
Sum	2 821	518	1 000	1 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8144 Renter gjeldsbrevlån	2 238	38 247	0	0
8155 Lånenr 1213.59.04587	119 920	0	108 123	110 562
8159 Andre rentekostnader	118	180	0	0
Sum	122 276	38 427	108 123	110 562

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Utbytte forsikring	11 790	11 316	0	0
Sum	11 790	11 316	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	107 028	228 640
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 511 392	-46 659
Opptak av langsiktig lån	3 300 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 308 869	-74 954
B. Årets endring i disponible midler	479 739	-121 612
C. Disponible midler 31.12	586 767	107 028



Noter 100 Sameiet Schwensens gate 14

Note 12 - Lån

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	Innfrielse av lån	
Formål:	12126631365, samt utbedring av brannsikkerhet mm	
Lånenummer:	12135904587	12126631365
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	3.9 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	01.12.2037	23.01.2018
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	1 273 350
Lånesaldo 01.01:	0	985 328
Avdrag i perioden:	323 541	985 328
Opptak i perioden:	3 300 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 976 459	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 391 783	0
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt iN i perioden:	210 384	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	210 384	0
Sum pantegjeld for lån:	3 186 843	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135904587	1	253 417	253 417
	1	241 464	241 464
	2	236 682	473 364
	3	212 775	638 325
	1	210 384	210 384
	4	207 994	831 976
	1	191 258	191 258
	1	136 272	136 272

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, men eierne er villig til å skyte inn nok midler via felleskostnadene til å dekke sameiets forpliktelser.