



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 597 937	5 597 652
Sum inntekter		5 597 937	5 597 652
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		9 514 492	5 626 962
Sum kostnader		9 742 692	5 855 162
Driftsresultat		-4 144 755	-257 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 562	43 116
Sum finansinntekter		107 562	43 116
Annen finanskostnad		5 449	1 584
Sum finanskostnader		5 449	1 584
Netto finans		102 113	41 531
Resultat før skattekostnad		-4 042 642	-215 979
Årsresultat		-4 042 642	-215 979
Totalresultat		-4 042 642	-215 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 042 642	-215 979
Sum overføringer og disponeringer		-4 042 642	-215 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 586	
Sum varige driftsmidler		64 586	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 586	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		311 261	82 986
Sum fordringer		311 261	82 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 592	5 839 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 592	5 839 807
Sum omløpsmidler		2 480 853	5 922 793
SUM EIENDELER		2 545 439	5 922 793

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 769 110	5 811 752
Sum opptjent egenkapital		1 769 110	5 811 752
Sum egenkapital		1 769 110	5 811 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			7 643
Sum annen langsiktig gjeld		0	7 643
Sum langsiktig gjeld		0	7 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		718 664	43 446
Annen kortsiktig gjeld		57 665	59 952
Sum kortsiktig gjeld		776 329	103 398
Sum gjeld		776 329	111 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 545 439	5 922 793



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538032

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 597 937	5 597 652
Sum inntekter		5 597 937	5 597 652
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		9 514 492	5 626 962
Sum kostnader		9 742 692	5 855 162
Driftsresultat		-4 144 755	-257 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 562	43 116
Sum finansinntekter		107 562	43 116
Annen finanskostnad		5 449	1 584
Sum finanskostnader		5 449	1 584
Netto finans		102 113	41 531
Resultat før skattekostnad		-4 042 642	-215 979
Årsresultat		-4 042 642	-215 979
Totalresultat		-4 042 642	-215 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 042 642	-215 979
Sum overføringer og disponeringer		-4 042 642	-215 979



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		64 586	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 586	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		311 261	82 986
Sum fordringer		311 261	82 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 592	5 839 807
Sum omløpsmidler		2 480 853	5 922 793
SUM EIENDELER		2 545 439	5 922 793
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 769 110	5 811 752



Sum opptjent egenkapital	1 769 110	5 811 752
Sum egenkapital	1 769 110	5 811 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		7 643
Sum annen langsiktig gjeld	0	7 643
Sum langsiktig gjeld	0	7 643
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	718 664	43 446
Annen kortsiktig gjeld	57 665	59 952
Sum kortsiktig gjeld	776 329	103 398
Sum gjeld	776 329	111 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 545 439	5 922 793



Organisasjonsnr: 986 934 626
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5526

Sameiet Schultzehaugen 5



Velkommen til årsmøte i Sameiet Schultzehaugen 5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 19:00 og lukker 15. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5526>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Schultzehaugen 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne Cecilie Fagerlie velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Cecilie Fagerlie valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Grunnlagt for styrehonorar er normalt kr 200 000 kr. Vedlikeholdsprosjekt med oppfølging av opp-pussing av fasade som ble utført i 2023 har medført styret betydelig merarbeid i forbindelse med prosjektering og koordinering. Styret det er rimelig at man kompenseres med en øking på kr 50.000.

Denne ekstraordinære økningen gjelder kun for 2023.

Det totale honoraret for 2023 foreslås derfor satt til kr 250.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Nordhagen
- Hildegunn D Hermansen
- Lisa Borhaug Hansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Cecilie Fagerlie
- Åshild Herredsvela
- Stian Johnsrud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Christian Lothe	Gaustadveien 23 A
Styremedlem	Lisa Borhaug Hansen	Maridalsvn 33 L
Styremedlem	Hildegunn D Hermansen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Dag Henning Jensen	Maridalsvn 33 M
Styremedlem	Astrid Nordhagen	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Anne-Cecilie Fagerlie	Maridalsvn 33 L
Varamedlem	Åshild Herredsvela	Maridalsvn 33 M
Varamedlem	Stian Johnsrud	Maridalsveien 33 M

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Schultzehaugen 5

Sameiet består av 129 seksjoner.

Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 228

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

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har avholdt syv styremøter i perioden. Mellom styremøtene kommuniserer vi på telefon og e-post. Det er et godt samarbeid i styret og styremedlemmene fordeler oppgavene mellom seg. Arbeidet med fasaden krevet mye ekstraarbeid av våre styremedlemmer.

VANNLEKKASJER

Vi har fortsatt noen vannlekkasjer som stort sett skyldes uhell. Vi minner om seksjonseieres ansvar for indre vedlikehold av deres leiligheter.

FASADE

Vi har i året som har gått rengjort fasaden og påført nye farger. Tilbakemeldinger fra beboere og våre omgivelser har vært udelt positive. Prosjektet fulgte oppsatt tidslinje til å begynne med. Mot slutten av prosjektperioden kom det noen nødvendige tilleggsoppgaver som maling av undersiden av noen balkonger samt noe blikkenslagerarbeid. Dette førte til at bygget stod «innpakket» noe lenger enn først planlagt.

Vi valgte OBOS prosjekt til å styre fremdrift og kontroll av prosjektet. Til tross for dette krevde prosjektet omfattende kommunikasjon med både beboere og tjenesteleverandører. Representanter for styret hadde møter med OBOS prosjekt og Malercompagniet hver 14. dag. I tillegg hadde vi mye oppfølging på telefon.

Vi har en fasade som vil holde seg pen i mange år. Det er lagt opp til at renhold av fasaden med jevne mellomrom vil gjøre at vi har et penere bygg med lavere fremtidige vedlikeholdskostnader på fasaden.

Til orientering klarte vi oss godt under budsjett. I året som kommer er det ønskelig å få utført tilsvarende vask og maling av fasade i innkjøringen til garasjen fra Maridalsveien 33L

FARGEVALG FASADE

Valg av farger ble gjort i samarbeid med Koi Fargestudio AS. I den forbindelse ble det arrangert et orienteringsmøte i hagen. Godt oppmøte med stor interesse.

BODER I KJELLEREN

Vi har dessverre hatt flere innbrudd i bodene i kjelleren. Vi finner ikke tegn på innbrudd hverken fra utgangsdører eller på dørene som går inn til kjelleren. Vi oppfordrer alle til å ikke oppbevare ting av stor verdi i kjellerbodene.

Vi har funnet en måte å reparere bodene på, men er bekymret over at det antagelig er noen som har nøkkel til bodområdet.

VEDLIKEHOLD

Ved siden av det store arbeidet med fasaden har vi utført mindre rutinemessige vedlikeholdsoppgaver.



ØKONOMI

Styret har god fakturakontroll og tar jevnlig enhver prisstigning opp med våre leverandører. Den største økingen av priser er det stort sett det offentlige som står for. Forbruk av vann, renovasjon, eiendomsskatt, fjernvarme, strøm osv. I år gjennomførte vi en moderat øking av husleien. Den første økingen på flere år.

I årene som kommer må våre seksjonseiere regne med at huseleinen som et minimum vil følge KPI. Bygget er ca 20 år nå og det er flere vedlikeholdsoppgaver som står foran oss.

VANN – KALDT VANN

I perioden har vi brukt mye tid på å finne årsaken til at flere beboere enten opplever at det varme vannet forsvinner eller at det tar lang tid før man får varmt vann i kranen.

Etter mye leting har vi nå funnet og utbedret en feil. Vi beklager at det har tatt så lang tid å finne årsaken til dette. Gjennom letingen har vi nå også kartlagt ulike rørstammer som transporterer kaldt og varmt vann til de ulike seksjonene. Dette vil gjøre oss bedre i stand til å identifisere og isolere skaden om tilsvarende problem skulle oppstå på nytt.

VANNLEKKASJE UTENFRA

I ventilasjonsrommet har vi flere funksjoner som de andre sameiene nyter godt av. Ved store nedbørsmengder viser det seg at en lekkasje i grunnmuren gjør at det kommer vann gjennom grunnmuren.

Vi har innhentet et kostnadsestimat for utbedring av dette. Til orientering pågår det en diskusjon mellom oss og Vellet rundt fordeling av kostander for denne utbedringen.

FASTE AVTALER

Vi har service- og samarbeidsavtaler med:

- Telia (internett)
- Schneider Electric (brannvarsling)
- XYLEM Services (grunnvansspumper)
- Kone (heiser)
- Dorma Koba (nøkler og låser)



FREMTIDIGE OPPGAVER

Nøkkelsystem

Vi er svært misfornøyd med måten våre seksjonseiere og beboere må bestille nøkler på. Systemet er tungvint, dyrt og tregt. Det krever et eventuelt bytte av låser og styret vurderer kontinuerlig kost/nytte ved et eventuelt bytte.

Maling av korridorer

Noen av beboerkorridorene begynner å få behov for et nytt malingsstrøk

Gulv

Gulvene har behov for å bones på nytt

Belysning

Noen av bodområdene har behov for ny takbelysning

Bygget er generelt godt vedlikeholdt og utover de oppgavene som er nevnt på kort sikt, ser vi ikke for oss store oppgaver som fasade og nye heiser i overskuelig fremtid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppussing av fasade m.m..

Resultat

Årets resultat på kr 4 042 642 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 704 524.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 245 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

Lån

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MFHK3-KEECT-30C16-ES6GG-NUNE8-SBMEE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 597 652	5 597 652	5 598 000	5 977 000
Andre inntekter	3	285	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 597 937	5 597 652	5 598 000	5 977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-25 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-16 313	-13 349	-14 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-180 083	-173 130	-174 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-54 526	-166 095	-20 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-4 490 559	-482 848	-230 000	-1 245 000
Forsikringer		-469 320	-411 072	-406 000	-514 000
Kostnader sameie	12	-3 017 612	-3 302 081	-2 530 000	-1 940 000
Energi/fyring		0	0	0	-1 152 000
TV-anlegg/bredbånd		-836 429	-583 916	-607 000	-820 000
Andre driftskostnader	9	-449 651	-494 471	-482 000	-490 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 742 692	-5 855 162	-4 663 000	-6 660 400
DRIFTSRESULTAT		-4 144 755	-257 510	935 000	-683 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	107 562	43 116	10 000	0
Finanskostnader	11	-5 449	-1 584	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		102 113	41 531	8 000	0
ÅRSRESULTAT		-4 042 642	-215 979	943 000	-683 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 042 642	-215 979		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	64 586	0
SUM ANLEGGSMIDLER		64 586	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 065	100
Forskuddsbetalte kostnader		303 196	82 886
Driftskonto OBOS-banken		98 477	500 421
Sparekonto OBOS-banken		2 071 115	5 339 386
SUM OMLØPSMIDLER		2 480 853	5 922 793
SUM EIENDELER		2 545 439	5 922 793
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 769 110	5 811 752
SUM EGENKAPITAL		1 769 110	5 811 752
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	0	7 643
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	7 643
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 665	59 952
Leverandørgjeld		718 664	43 446
SUM KORTSIKTIG GJELD		776 329	103 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 545 439	5 922 793
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	730 709	583 379

Oslo, 16.04.2024

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Johan Christian Lothe /s/

Dag Henning Jensen /s/

Astrid Nordhagen /s/

Vedlegg 1

15 av 22

Årsrapport 2023.pdf



Lisa Borhaug Hansen /s/ Hildegunn D Hermansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	250
SUM ANDRE INNETEKTER	285

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 475
Andre konsulentonorarer, Koi og Boalliansen	-39 051
SUM KONSULENTHONORAR	-54 526

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-408 750
Hovedentreprenør I, Malercompagniet	-3 699 148
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 107 898
Drift/vedlikehold bygninger	-154 806
Drift/vedlikehold VVS	-5 014
Drift/vedlikehold elektro	-16 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 162
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 051
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 866
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 490 559

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-157 500
Vakthold	-17 408
Renhold ved firmaer	-234 696
Andre fremmede tjenester	-31 200
Trykksaker	-700
Andre kontorkostnader	-396
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 551
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-449 651

NOTE: 10

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
Andre renteinntekter	357
SUM FINANSINTEKTER	107 562

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5 449
SUM FINANSKOSTNADER	-5 449

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 485 403.

referer seg til den samlede gjelden i Schultzehaugen Vel, og utgjør kr 730 709.

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

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2250935. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Utskiftning av heiser	Begge heiser i sameiet er skiftet i 2016/2017
2013	Oppussing av oppgang M	Oppgangene i M ble høsten 2013 pusset opp og malt etter at alle rørsjaktene var lukket.
2012 - 2013	Tiltak mot rørlekkasjer	Til sammen 4 sjakter har blitt åpnet, mens firmaet Aqua Power har gjennomgått 15 av 23 rørstammer med kamera. Det er ikke registrert nye lekkasjer etter de som er utbedret, og styret besluttet derfor at det på nåværende tidspunkt ikke åpnes flere sjakter. Det ble satt i gang lukking av sjaktene samt oppussing av ganger og korridorer i oppgang M.
2012	Oppgradering av brannvarslingsanlegg	med direkte kobling til brannvesenet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.24

Selskapsnummer: 5526 Selskapsnavn: Sameiet Schultzehaugen 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Cecilie Fagerlie valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Astrid Nordhagen
 Hildegunn D Hermansen
 Lisa Borhaug Hansen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Anne-Cecilie Fagerlie
 Åshild Herredsvela
 Stian Johnsrud



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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