



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 454 444
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SEILDUKSGATA 26
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 07.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	516 576	512 656
Annen driftsinntekt	3,4	140 825	2 478 282
Sum inntekter		657 401	2 990 938
Kostnader			
Lønnskostnad	5	57 050	91 280
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	432 014	952 467
Sum kostnader		489 064	1 043 747
Driftsresultat		168 337	1 947 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	4 741	62 805
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	67 954	73 087
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-63 213	-10 282
Ordinært resultat før skattekostnad		105 124	1 936 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		105 124	1 936 909
Totalresultat		105 124	1 936 909
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 124	1 936 909
Sum overføringer og disponeringer		105 124	1 936 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	65 129	58 846
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	435 720	462 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 720	462 924
Sum omløpsmidler		500 849	521 770
SUM EIENDELER		500 849	521 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 119 232	-1 224 357
Sum opptjent egenkapital		-1 119 232	-1 224 357
Sum egenkapital	17	-1 119 232	-1 224 357
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 561 496	1 664 282
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	18	1 561 496	1 664 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 462	64 113
Annen kortsiktig gjeld	19	18 123	17 732
Sum kortsiktig gjeld		58 586	81 845
Sum gjeld		1 620 082	1 746 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 849	521 770



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Seilduksgata 26

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Seilduksgata 26s årsregnskap som viser et overskudd på kr 105 124. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: Y0C82-0U4ALP-T5Y0X-6P70D-CE00W-5M5CO



Revisors beretning 2019 for Sameiet Seilduksgata 26

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 31. mars 2020
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2020-03-31 12:30:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y0C82-OUALP-T5Y0X-6P7OD-CE00N-5M5CO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Sameiet Seilduksgata 26

Tid: Tirsdag 31. mars 2020, kl 18:00

Sted: Seilduksgata 26, bakgården

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2019 -Budsjett 2020 - Innkomne saker - Valg



BRÆKHUS



SAMEIET SEILDUKSGATA 26

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Seilduksgata 26.

NB! På grunn av fare for smittespredning er det viktig å merke seg følgende:

- Hvis du har sykdomssymptomer skal du ikke møte
- Hvis du er i karantene skal du ikke møte
- Hvis du er usikker på hvorvidt du burde være i karantene skal du ikke møte

Møtet avholdes utendørs i bakgården, holder god avstand til hverandre, og er ikke i fysisk kontakt med hverandre. Tidsbruken vil også kortes ned til et minimum.

Tid: Tirsdag 31. mars kl. 18:00

Sted: Seilduksgata 26, bakgården

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1-2 protokollvitner i tillegg til møteleder
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsberetning

3. Årsoppgjør 2019, budsjett 2020

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Vedlikehold av kjellere.
- 5.2 Maling av gavlvegg mot Seilduksgata 28
- 5.3 Søknad om utskifting av terrassedør

6. Valg

Oslo, 18. mars 2020
Sameiet Seilduksgata 26
STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 31. mars 2020:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2019 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2019, balanse pr. 31.12.2019 og budsjett for 2020 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2019, som viser et overskudd på kr. 105 124 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2020 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og til revisor

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på årsmøtet. Honorarnota fra revisor refereres.

Sak 5: Andre saker

- 5.4 Vedlikehold av begge kjellerne. Det er nødvendig med tetting av noen hull i veggene etter at inntrengning av rotter høsten 2019, utskiftning av et armatur og isolering av vannrør. Styret har behandlet saken og vi regner med at disse arbeidene kan gjennomføres som en del av ordinær vedlikehold og har budsjettetert med dette i 2020. Imidlertid ser muligheten for å gjøre en større oppussing av kjellerne, for eksempel legge et lag betong på vegger og gulv, og kjøpe nye boddører i aluminum eller lignende. Hensikten er å øke bruksverdien for eierne. Vi ønsker tilbakemelding fra eierne om dette er ønskelig at styret planlegger dette videre og antar at kostnader til dette må finansieres ved kapitalinnkalling eller refinansiering av sameiets lån (men dette avklares uansett i et senere møte).

Det er ingen innstilling til saken men styret ønsker tilbakemelding fra eierne.

- 5.5 Sak fra nabo, borettslaget Seilduksgata 28: Naboen ønsker å male på gavlveggen som vender mot nr. 28. Styret har vurdert saken og kommet til at dette kan aksepteres så lenge naboen gjennomfører tiltaket selv og med riktig malingstype.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes, under gitte forutsetninger.

- 5.6 Sak fra seksjon 18 (loftsleilighet), Imke Wojanowski og Christian Schöberle. Ønske om å skifte ut til en bredere terrassedør på egen regning. Saken ble mottatt etter styremøtet og er derfor ikke behandlet i styret men det antas at tiltaket er lite i omfang og ingen fasadeendring. I så fall kan det være greit å lage et vedtak som inkluderer de tre øvrige loftsleilighetene, i tilfelle flere loftsleiligheter ønsker å skifte balkongdør.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes og kan gjøres gjeldende for alle fire loftsleiligheter.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer



STYRETS ÅRSBERETNING 2019 Sameiet Seilduksgata 26

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 26.3.19 fikk styret følgende styresammensetning;

Steffen Tronstad	styreleder	- til 2020
Caroline Sagstad	styremedlem	- til 2021
Petter Lindgren	styremedlem	- til 2020
Eva Hjerkin	varamedlem	- til 2021

I perioden har Petter Lindgren vært bosatt i utlandet og Eva Hjerkin har deltatt i styremøter. Steffen Tronstad har solgt seksjonen og flyttet oktober 2019 men har fungert som styreleder i perioden.

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Kim Martinsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Styremedlemmene utfører vaktmestertjenester selv. Sameiet har noe verktøy for enklere vedlikehold som kan brukes av sameierne.

Botteballetten leverer vask av trappeoppgang en gang i måneden og pussing av vinduer i trappeoppgang en gang i året. Elotec AS leverer årlig service på brannvarslingsanlegget mens Norsk Sprinklerservice AS leverer service på vanntåkeanlegg/ boligsprinkelsystemet i B-oppgangen.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Seilduksgata 26 A og B i Oslo kommune med gnr. 228, bnr. 357. Gården er fullverdiforsikret i If med forsikringsnummer SP1711179. Ved skade på Sameiets eiendom, kontakt styret for veiledning.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt tre styremøter, i tillegg til e-postutvekslinger og telefonsamtaler. I perioden 1. januar til 31. desember er det arkivert om lag 186 mailtråder med flere e-poster i hver tråd, mot ca. 230 mailtråder i 2018. Styrets mailkorrespondanser ble altså noe redusert fra 2018 til 2019. Dette skyldes at det ikke har vært store vedlikeholdsarbeider under planlegging, kun ordinær drift av sameiet, i tillegg til saken om rehabilitering av trapperommene.

Særlig om oppussing/ tilbakeføring av trapperom

Generelt om fremdriften i 2019:

Det vises til saksnummer 2014/1244 hos Byantikvarens postjournal på nett. I perioden 2018 – 2020 er det loggført 11 henvendelser fra entreprenørene og styret som Byantikvaren har uttalt seg om. Det har vært svært komplisert og tidkrevende å finne riktig, historisk design på inngangsdørene. Etter lengre tids arbeid og forsøk, fikk entreprenørene godkjent tegningene hos Byantikvaren høsten 2019. Godkjenningen gjaldt dører, midtstolper, stukkkatur, dørhåndtak, hengsler med videre. (Når det gjelder beskrivelse av saken i perioden 2016 – 2018, vises det til tidligere årsberetninger.)

Spesielt om B-oppgangen:

I B-oppgangen møtte man imidlertid på en ny utfordring da røropplegget til sprinkelanlegget står i veien for de blendede dørene i B-oppgangen som skal monteres på frontveggene i trappeoppgangen (altså ikke i sideveggene



der eksisterende inngangsdører er montert). Det er en fysisk konflikt mellom sprinkelanlegget (som skal oppfylle gjeldende brannkrav) og høyden på de nye inngangsdørene (som skal oppfylle krav fra Byantikvaren). I tillegg er det en rettslig konflikt mellom Byantikvarens krav om tilbakeføring av trapperom fra 1897 og gjeldende brannkrav på søknadstidspunktet, som var 2009. Det måtte derfor tas hull i deler av veggen i trappeoppgangen for å gjøre nye undersøkelser der en aktuell løsning er å flytte veggen bakover. Da vil man trolig kunne oppfylle både de materielle og rettslige kravene.

I desember 2019 valgte en av underentreprenør (med tilhørighet i Bergen) å trekke seg fra prosjektet. Begrunnelsen er at underleverandøren vurderte samarbeidet med Byantikvaren som så pass komplisert at man ikke fant grunnlag for videre samarbeid. I februar 2020 arbeides det med å få på plass en ny underleverandør som kan påta seg oppdraget med å produsere dørene i henhold til tegningene som ble godkjent høsten 2019.

Sameiets finansielle sikkerhet i prosjektet:

Som et sammendrag, og spesielt for nye eiere de siste årene, finner vi det naturlig å gi et sammendrag av sameiets finansielle stilling i prosjektet. Grunnlaget for arbeidet i trappeoppgangen er at det ble gitt midlertidig ferdigattest på eiendommen da renovering av leilighetene var ferdig i 2011-2012. Det eneste punktet som gjenstår før ferdigattest kan gis, er altså tilbakeføring av trappeoppgangene. Dette er presisert i tidligere pålegg fra kommunen og rettskraftig forlik (inngått i Oslo tingrett) og vedtakene er gitt til utbygger/ opprinnelig eier av bygningen, Mosking Bolig AS. I nyere tid er selskapene overtatt av Frogner Boligeiendom AS. I forliket fikk Sameiet utleggs pant i flere av eiendommene til Mosking. Pantets verdi var kr. 5,35 mill. og skulle være en finansiell sikkert for at arbeidet med trappeoppgangen kunne finansieres uten likviditetsrisiko, verken for Mosking eller oss. Etter avtale mellom Sameiet og Mosking, ble pantet overført til kontanter på felles bankkonto, og til samme verdier. Opprinnelig saldo var altså kr. 5,35 mill og pr. 28. februar 2020 er saldo på konto ca. kr. 4,85 mill. Med andre ord er det brukt ca. kr. 500 000 på konsulenter, arkitekttegninger, faglige vurderinger og andre nødvendige undersøkelser. Prisoverslaget for selve arbeidene ble opprinnelig estimert til litt over kr. 3 mill. Med andre ord har Sameiet fortsatt god sikkerhet for at vår motpart har likviditet til å oppfylle forpliktelsene som er gitt i forliket og i offentlig vedtak.

Det presiseres at entreprenørene jobber kontinuerlig med å fylle dokumentasjon som kreves før ombyggingen kan starte. Det tar uheldigvis lang tid å planlegge dette, men forhåpentligvis vil det gå relativt raskt å utføre selve ombyggingen. Styret tilstreber å informere seksjonseierne om fremdrift i saken, men i 2019 har det stort sett kun vært planlegging av prosjektet.

Det har vært to utskiftninger av eiere i 2019 og styret ønsker de nye velkommen.

Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Andre honorarer

Foruten styrehonorar er det styremedlemmene refundert kr. 3 235 for innkjøp av lypærer, strøsand, malingsutstyr og kr. 5613 for utlegg til dugnad og julekrans på porten. Utleggene er kostnadsført i årsregnskapet for 2019.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 105 124.



Sameiets reelle vedlikeholdskostnader i 2019 er gjelder utbedring av fuktskader vegg i en leilighet i 4. etg i A-oppgangen. Det manglet isolasjon i veggen fra utbygger i 2010 og dette resulterte i kondens og noe råte på veggen. Portåpneren (lysbytter på vegg i portrommet) ble utbedret med ny strømkabel.

Det har vært en forsikringssak som gjelder lekkasje på vannrør i kjelleren i A-oppgangen og etterfølgende inntrengning av rotter. Forsikringssaken er avsluttet og Sameiet har betalt egenandel kr. 8000. Det planlegges utbedring av fasadeveggen i begge kjellerne for å sikre at det ikke er inntrengningsmuligheter for skadedyr og er forventet gjennomført våren 2020.

I fjorårets årsmøte fikk styret fullmakt til å disponere Sameiets tilskudd på kr. 300 000 til å nedbetale lånet som gjelder fasaden mot Seildukgata fra 2013. Tilskuddet fremkommer som driftsinntekt i note 3 i 2018. Vedtaket er i henhold til vilkårene for tildelingen, som sier at tilskuddet skal gå til direkte nedbetaling av lån eller direkte betaling av fakturaer i prosjektet. I fjorårets styreberetning fremgår det at nedbetalingen ville bli gjort mot slutten av 2019. For å sikre likviditet i Sameiet, ble nedbetalingen utført i januar 2020. Etter dette er det ca. kr. 30 000 i restgjeld som innfris ca. i august 2020, fire år før opprinnelig innfrielsesdato.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Årets overskudd foreslås tillagt udekket tap, slik at tapet reduseres. Det udekkede tapet er finansiert ved låneopptak og lånet nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 2.3.2020

Steffen Tronstad
Styreleder

Caroline Sagstad
Styremedlem

Eva Hjerkin (varamedlem),
ihht fullmakt fra Petter Lindgren



Resultatregnskap 2019

BRÆKHUS

Sameiet Seilduksgata 26
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	516 576	512 656	504 000	517 000
Tilskudd	3	0	300 000	0	0
Andre inntekter	4	140 825	2 178 282	52 000	100 000
Sum driftsinntekter		657 401	2 990 938	556 000	617 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	57 050	91 280	57 000	57 000
Revisjonshonorar	6	6 063	5 880	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		50 696	49 164	52 000	52 000
Andre honorarer	7	0	12 938	0	0
Forsikringspremier		60 250	67 495	76 000	62 000
Energikostnader		31 815	28 902	25 000	29 000
Kommunale avgifter	8	120 138	96 812	126 000	130 000
Andre driftskostn. eiendom	9	92 815	102 082	96 000	101 000
Driftskostnader administrasjon	10	5 112	4 684	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	59 699	580 007	42 000	55 000
Andre kostnader	12	5 426	4 504	4 000	4 000
Sum driftskostnader		489 064	1 043 747	489 000	501 000
Driftsresultat		168 337	1 947 191	67 000	116 000
Finansinntekter	13	4 741	62 805	44 000	0
Finanskostnader	14	67 954	73 087	60 000	52 000
Resultat av finansposter		-63 213	-10 282	-16 000	-52 000
Årsresultat		105 124	1 936 909	51 000	64 000

Resultatrapport 2019 for Sameiet Seilduksgata 26



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2019

Sameiet Seilduksgata 26
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	65 129	58 846
Bankinnskudd og kontanter	16	435 720	462 924
Sum omløpsmidler		500 849	521 770
Sum eiendeler		500 849	521 770
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-1 224 357	-1 224 357
Årets resultat		105 124	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-1 119 232	-1 224 357
Langsiktig gjeld			
Lån		1 561 496	1 664 282
Sum langsiktig gjeld 18		1 561 496	1 664 282
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		5 862	8 135
Påløpte rentekostnader		5 536	4 907
Leverandørgjeld		40 462	64 113
Annen kortsiktig gjeld	19	6 725	4 690
Sum kortsiktig gjeld		58 586	81 845
Sum gjeld		1 620 082	1 746 127
Sum egenkapital og gjeld		500 849	521 770

Oslo,
Sameiet Seilduksgata 26

Steffen Tronstad
Styrets leder

Petter Lindgren
Styremedlem

Caroline Næss Sagstad
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	516 576	512 656
Sum fellesutgifter	516 576	512 656

Note 3 Offentlig tilskudd

	2019	2018
Offentlig støtte	0	300 000
Sum tilskudd	0	300 000

Note 4 Andre driftsinntekter

	2019	2018
Diverse utfakturert	0	202 232
Innkrevning av kapital	0	1 913 117
Inntektsført saldo fra forrige år	18 682	0
Nedbetaling fellesgjeld	65 204	62 933
Renter fellesgjeld	56 939	0
Sum andre inntekter	140 825	2 178 282

Det er inntektsført refusjon av dobbeltbetaling av gebyr for ferdigattest på balkonger i 2017.



Note 5 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	7 050	11 280
Styre- og møtehonorerar	50 000	80 000
Sum lønnskostnader	57 050	91 280

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	6 063	5 880
Sum revisjonshonorar	6 063	5 880

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2019	2018
Juridisk honorar andre	0	12 938
Sum andre honorar	0	12 938

Note 8 Kommunale avgifter

	2019	2018
Renovasjonsavgift	55 329	54 299
Vann og avløpsavgift	64 809	42 513
Sum kommunale avgifter	120 138	96 812

Note 9 Andre driftskostnader

	2019	2018
Andre driftskostnader, eiendom	0	599
Brannalarm	9 823	9 921
Containerleie/-tømming	3 493	9 800
Driftsmateriell	0	1 295
Dugnad, kostnader	0	2 398
Kabel-tv/internett	58 166	56 412
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	398	873
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	357	468
Renholdsmidler	0	143
Snøbrøyting og strøing	169	0
Trappevask/renhold	20 177	20 175
Verktøy og redskaper	232	0
Sum andre driftskostnader eiendom	92 815	102 082

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 995	3 524
Kontingent HL	990	990
Porto	127	170
Sum driftskostnader administrasjon	5 112	4 684

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2019	2018
Egenandel forsikring	8 000	0
Elektrikerarbeid	0	7 397
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 914	13 828
Malerarbeid	2 689	0
Rørleggerarbeid	0	57 892
Vedlikehold og rep. bygning	43 096	148 421
Vinduer	0	352 469
Sum reparasjoner og vedlikehold	59 699	580 007

Note 12 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	0	428
Bank og kortgebyr	5 436	3 087
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 000
Øre-/kroneavrunding	-10	-11
Sum andre kostnader	5 426	4 504

Note 13 Finansinntekter

	2019	2018
Andre renteinntekter	0	88
Renteinntekter av bankinnskudd	4 371	3 372
Rentekostnad In lån	0	59 210
Renter kundefordringer	370	135
Sum finansinntekter	4 741	62 805

Note 14 Finanskostnad

	2019	2018
Ikke fradr.berett rentekost	4 400	0
Morarenter	502	243
Rentekostnader Nordea	18 344	18 858
Rentekostnader Sparebanken Øst	44 708	53 986
Sum finanskostnader	67 954	73 087

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	5 028	0
Periodisering forsikring	30 486	29 763
Periodisering kabel TV	29 615	29 083
Andre kortsiktige fordringer	60 101	58 846
Sum kortsiktige fordringer	65 129	58 846

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	435 720	462 924
Sum kontanter og bankinnskudd	435 720	462 924

**Note 17 Egenkapital (udekket tap)**

	2019	2018
Udekket tap	-1 224 357	-1 224 357
Sum egenkapital 01.01	-1 224 357	-1 224 357
Årets resultat	105 124	0
Sum egenkapital 31.12	-1 119 232	-1 224 357

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 18 Langsiktig gjeld

	2019	2018
Lån Nordea	343 680	406 227
Lån Sparebanken Øst	1 217 816	1 258 055
Sum langsiktig gjeld	1 561 496	1 664 282

Långiver er Nordea. Lånet gjelder rehabilitering av fasaden mot Seildukgata i 2013. Lånet har rentesats lik 4,9 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2024.

Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering av øvrige fasader utført våren 2017. Lånet har en rentesats lik 4,35 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2037. Kr 946.377 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	6 725	4 690
Sum annen kortsiktig gjeld	6 725	4 690



På årsmøtet kan seksjonseieren og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for hver seksjon. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

=====
=====

FULLMAKT TIL ÅRSMØTET I SAMEIET SEILDUKSGATA 26

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i

Sameiet Seilduksgata 26

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 31. mars 2020 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift







Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter.

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere boligselskaper, byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder, bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, renhold og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %).

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no

