



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 134 535
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 77
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 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: Mona Elisabeth Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2020

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, 13.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	591 156	565 860
Sum inntekter		591 156	565 860
Kostnader			
Lønnskostnad	2	39 171	37 274
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	427 508	465 948
Sum kostnader		466 678	503 223
Driftsresultat		124 478	62 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 856	302
Sum finansinntekter		1 856	302
Annen rentekostnad		32 312	32 469
Sum finanskostnader		32 312	32 469
Netto finans		30 457	32 167
Ordinært resultat før skattekostnad		94 021	30 471
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 021	30 471
Årsresultat		94 021	30 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 021	30 471
Sum overføringer og disponeringer		94 021	30 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 118	7 603
Andre fordringer	9	94 006	88 431
Sum fordringer		101 124	96 034
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 948	119 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 948	119 786
Sum omløpsmidler		201 071	215 820
SUM EIENDELER		201 071	215 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-536 237	-630 258
Sum opptjent egenkapital		-536 237	-630 258
Sum egenkapital	11	-536 237	-630 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	692 755	746 719
Sum annen langsiktig gjeld		692 755	746 719
Sum langsiktig gjeld		692 755	746 719
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 155	85 824
Skyldige offentlige avgifter		392	477
Annen kortsiktig gjeld		1 006	13 058
Sum kortsiktig gjeld		44 553	99 359
Sum gjeld		737 308	846 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 071	215 820



Årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	116 461	139 955
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	94 021	30 471
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-53 964	-53 964
B. Endring arbeidskapital	40 057	-23 493
C. Arbeidskapital	156 518	116 461
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	201 071	215 820
Kortsiktig gjeld	-44 553	-99 359
C. Arbeidskapital	156 518	116 461



Resultatregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	591 156	565 860	589 000	591 000
Sum leieinntekt		591 156	565 860	589 000	591 000
Sum inntekt		591 156	565 860	589 000	591 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 171	13 274	14 000	15 000
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	13 553	17 717	20 000	19 000
Kostnad eiendom/lokaler		42 878	64 748	63 000	63 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	130 567	119 897	128 000	140 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 363	5 213	5 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	19 044	24 070	63 000	64 000
Revisjonshonorar	7	4 418	4 300	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		42 192	40 962	42 000	43 000
Andre honorar	8	11 591	48 659	2 000	2 000
Kontorkostnad		330	640	1 000	1 000
TV/bredbånd		58 049	56 297	58 000	60 000
Kontingenter og gaver		1 000	990	1 000	1 000
Forsikringer		97 116	77 767	81 000	111 000
Andre kostnader		2 407	4 688	3 000	3 000
Sum kostnad		466 678	503 223	509 000	554 000
Driftsresultat		124 478	62 637	80 000	37 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 856	302	0	0
Rentekostnad		32 312	32 469	29 000	31 000
Netto finansposter		30 457	32 167	29 000	31 000
Årsresultat		94 021	30 471	51 000	6 000
Overført sameiekapital		94 021	30 471	0	0
SUM OVERFØRINGER		94 021	30 471	0	0



Balanse 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 118	7 603
Andre kortsiktige fordringer	9	3 334	2 607
Forskuddsbetalte kostnader		90 672	85 824
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		99 948	119 786
Sum omløpsmidler		201 071	215 820
SUM EIENDELER		201 071	215 820

809 Sameiet Schweigaardsgate 77 Org. nr 995134535



Balanse 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-536 237	-630 258
Sum opptjent egenkapital		-536 237	-630 258
Sum egenkapital	11	-536 237	-630 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	692 755	746 719
Sum langsiktig gjeld		692 755	746 719
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 574
Leverandørgjeld		43 155	85 824
Skyldig off. myndigheter		392	477
Påløpne renter		178	172
Annen kortsiktig gjeld		828	4 312
Sum kortsiktig gjeld		44 553	99 359
Sum gjeld		737 308	846 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 071	215 820

Sted: _____

Dato: _____

Mona Elisabeth Thorvaldsen
Styreleder

Ana Consuleo Carrasco Licea
Styremedlem

Knut Emil Skåla
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	506 040	479 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	31 128	32 232
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	53 988	53 988
Sum	591 156	565 860

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5120 Timelønn fra lønssystemet	9 975	7 775
5150 Påløpne feriepenger	1 197	933
5151 Påløp.feriepenger tidl. forretningsf	-960	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 790	4 435
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	169	132
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	24 000	24 000
Sum	39 171	37 274

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	13 553	17 717
Sum	13 553	17 717

Note 4 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	130 567	119 897
Sum	130 567	119 897



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6540 Inventar	0	248
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	533	813
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 830	0
6552 Driftsmateriell	0	4 152
Sum	4 363	5 213

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	0	7 956
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	861
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 306	7 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 125	0
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	0	2 254
6643 Glassarbeid/Vindu	3 281	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 331	0
Sum	19 044	24 070

Note 7 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	4 418	4 300
Sum	4 418	4 300

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 8 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 591	6 906
6720 Juridisk honorar	0	41 753
Sum	11 591	48 659



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	2 654	2 607
1570 Andre kortsiktige fordringer	680	0
Sum	3 334	2 607

Saldo på 1570 skyldes tilgoderenter BBL finans

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12123718532
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4.7 %
Beregnet innfridd:	30.10.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 075 000
Lånesaldo 01.01:	746 719
Avdrag i perioden:	53 964
Lånesaldo 31.12:	692 755
Saldo 5 år frem i tid:	422 851

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123718532	1	50 035	50 035
	2	45 909	91 818
	2	43 329	86 658
	1	40 234	40 234
	3	38 171	114 513
	2	37 655	75 310
	1	36 108	36 108
	1	31 981	31 981
	1	31 465	31 465
	1	29 918	29 918
	1	28 886	28 886
	1	27 339	27 339
	1	24 760	24 760
	1	15 475	15 475
	1	8 253	8 253

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2019 Sameiet Schweigaardsgate 77

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-630 258	94 021	-536 237
Sum opptjent egenkapital	-630 258	94 021	-536 237
Sum egenkapital	-630 258	94 021	-536 237

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Schweigaardsgate 77.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schweigaardsgate 77

Styreleder	Mona Elisabeth Thorvaldsen (sign.)	10.02.2020
Styremedlem	Ana Consuleo Carrasco Licea (sign.)	09.02.2020
Styremedlem	Knut Emil Skåla (sign.)	07.02.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Schweigaardsgate 77

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Schweigaardsgate 77s årsregnskap som viser et overskudd på kr 94 021. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 regnskapskikk 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 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 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, 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2019
Sameiet Schweigaardsgate 77

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

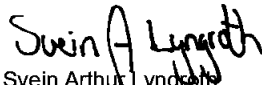
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, 17. februar 2020
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor