



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 987 739 541
Navn/foretaksnavn: SCHULTZEHAUGEN GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
06.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

2013

2014 102575



| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
| SCHULTZEHAUGEN GARASJESAMEIE c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St Olavs Plass 0129 OSLO | Organisasjonsnr. | SAM |
| | 987 739 541 | |



| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Registrerte opplysninger per 17.03.2014 | | Eventuelle endringer dette regnskapsåret | |
| Startdato 01.01.2013 | Avslutningsdato 31.12.2013 | Startdato | Avslutningsdato |
| Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap | Morselskap NEI | Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap | |

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 13/3-14

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
oslo 17/3-14 Høge Eidsvold

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s 19

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

BR-1001-11





RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2013 | Regnskap 2012 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 154 000 | 154 000 | 154 000 | 192 500 |
| Andre inntekter | | 0 | 962 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 154 000 | 154 962 | 154 000 | 192 500 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -2 256 | -2 256 | -2 820 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -16 000 | -16 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -13 748 | -13 270 | -14 000 | -14 000 |
| Konsulenthonorar | 5 | -8 998 | -8 723 | -5 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -62 279 | -74 423 | -50 000 | -30 000 |
| Forsikringer | | -25 557 | -24 528 | -20 000 | -22 000 |
| Energi/fyring | | -38 388 | -9 658 | -40 000 | -45 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | -18 386 | -8 253 | -8 300 | -21 600 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -201 585 | -157 111 | -155 556 | -163 420 |
| DRIFTSRESULTAT | | -47 585 | -2 149 | -1 556 | 29 080 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 366 | 348 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 366 | 348 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -47 219 | -1 802 | -1 556 | 29 080 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 12 755 | 1 802 | | |
| Udekket tap | | 34 464 | | | |



8

Schultzehaugen Garasjesameie

BALANSE

| | Note | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 62 |
| Driftskonto i OBOS-banken/OBOS | | 73 075 | 100 294 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 73 075 | 100 356 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 73 075 | 100 356 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 12 755 |
| Udekket tap | | -34 464 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -34 464 | 12 755 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 65 655 | 78 122 |
| Leverandørgjeld | | 11 320 | 9 478 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 30 564 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 107 539 | 87 600 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 73 075 | 100 356 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.02.2014,
Styret i Schultzehaugen Garasjesameie

Espen Hagen/s/

Carsten Ohlmann/s/

Eirik Risnes/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Garasjeleie | 154 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 154 000 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 998 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 998 |



10

Schultzehaugen Garasjesameie

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 033 |
| Drift/vedlikehold elektro | -40 005 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -241 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -62 279 |

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lyspærer og sikringer | -7 096 |
| Vaktmestertjenester | -5 038 |
| Trykksaker | -1 182 |
| Porto | -3 836 |
| Bankgebyr | -717 |
| Gave | -517 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -18 386 |

NOTE: 8

FINANSINTEKTER

| | |
|-----------------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS | 280 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 86 |
| SUM FINANSINTEKTER | 366 |

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Andre kortsiktig gjeld | -30 564 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -30 564 |



5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

Styret har et forslag om tilgang for strøm til el-biler. Vi ønsker i samarbeid med vellet for å tilrettelegge for ca 10 uttak for el-biler. Garasjesameiet belastes for strømutgifter i henhold til egen måler hos vellet. El-bil eiere belastes årlig for kr 2000,- fra garasjesameiet. Hurtiglading er et ønske, da flere mulig må dele en kurs.



Orientering om sameiets drift.

Vaktmester

Vaktmester Espen Lie Eiendomsservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler

Fjernstyrt portåpner bestilles av styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12903. Forsikringen dekker bygningene.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

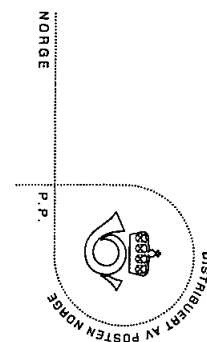
OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

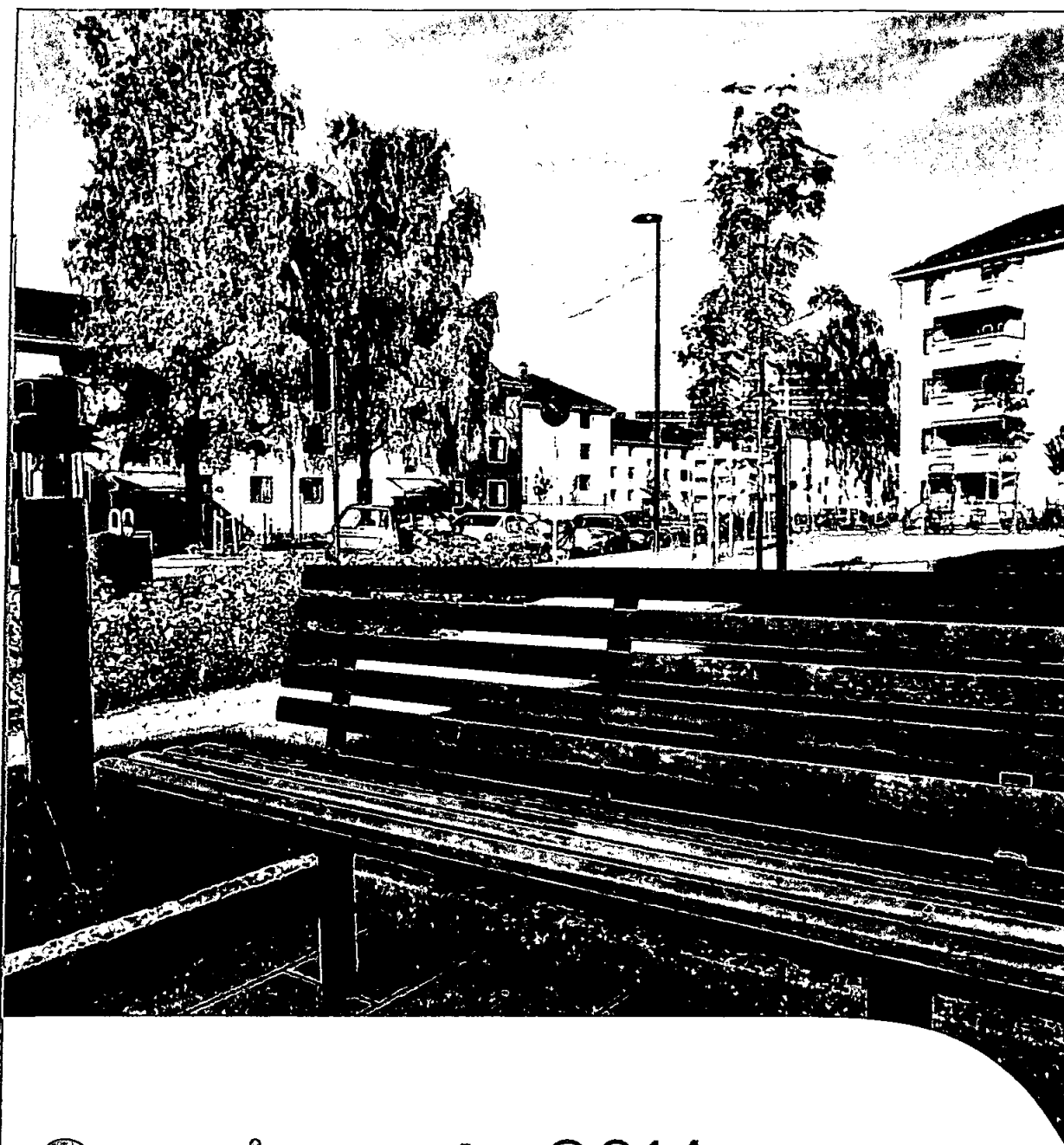
Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
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.





Sameiermøte 2014

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 5529

Schultzehaugen Garasjesameie



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



Til seksjonseierne i Schultzehaugen Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte garasjesameiet i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Schultzehaugen Garasjesameie avholdes
13. mars 2014 kl. 18.00 i garasjen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår at av årets resultat dekkes av egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Styret har et forslag om tilgang for strøm til el-biler.
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg, side 11.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10.02.2014

Styret i Schultzehaugen Garasjesameie

Espen Hagen/s/ Carsten Ohlmann/s/ Eirik Risnes/s/



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------|--------------------|
| Leder | Espen Hagen | Hauchs gate 7 |
| Styremedlem | Carsten Ohlmann | Hauchs gate 9 T |
| Styremedlem | Eirik Risnes | Maridalsveien 33 D |
| Varamedlem | Tor Wold | Maridalsveien 33 M |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 70 garasjeplasser.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987739541, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

Adresse: Maridalsveien 33

Gårds- og bruksnummer: 518/ 2

Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



Styrets arbeid

Vi har i det foregående år undersøkt mulighetene for tilrettelegging for el-biler. Strømbehov og tilførsel til garasjeanlegget er et samarbeid med "vellet", og det arbeides fortsatt med muligheter for tilrettelegging.

Ellers har året "kun" hatt to netter med innbrudd/herværk. Begge før sommeren.

Espen Lie (vaktmester i sameie 1) har påtatt seg å gjøre nødvendige oppgaver i garasjen. Han faktureres i henhold til medgåtte timer.

Styret har på dugnad utført renhold/støvsuging av indre del av garasjen.

Det oppfordres til å ta med seg eget søppel som faller ut av bil etc ved parkering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 154 000 i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 201 585

Avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 50 000, mens regnskapet viser kr 62 279. Hovedårsaken til avviket var kostnader for flytting av lagringsenhet for videooptaker kr 23 015, og installering av kameraovervåkning kr 12 046.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til andre driftskostnader skyldes i hovedsak kostnader for lysrør og vaktmester.

Styrehonoraret ble vedtatt økt på årsmøtet 25.04.2013.

Resultat

Årets resultat på kr -47 219 foreslås dekket av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Sameiet hadde per 31.12.2013 negativ arbeidskapital på kr -34 464.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positiv arbeidskapital i 2014.

Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 25 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I 2014 har styret budsjettert med noe høyere energikostnader enn for 2013.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

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 2014.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.02.2014

Styret i Schultzehaugen Garasjesameie

Espen Hagen/s/ Carsten Ohlmann/s/ Eirik Risnes/s/