



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 045 294
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Marø Andreas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	975 070	676 260
Sum inntekter		975 070	676 260
Kostnader			
Lønnskostnad	3	20 538	20 538
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	752 586	534 531
Sum kostnader		773 123	555 068
Driftsresultat		201 947	121 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	261	429
Sum finansinntekter		261	429
Annen rentekostnad	10	15 468	18 925
Annen finanskostnad	11	10 446	9 230
Sum finanskostnader		-4 761	-9 266
Netto finans		-25 653	-27 726
Ordinært resultat før skattekostnad		176 293	93 465
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 293	93 465
Årsresultat	12	197 186	111 926
Totalresultat		176 293	93 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 708	25
Andre fordringer	14	68	47 463
Sum fordringer		5 776	47 488
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		355 588	259 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		355 588	259 539
Sum omløpsmidler		361 364	307 027
SUM EIENDELER		361 364	307 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	654	-196 532
Sum opptjent egenkapital		654	-196 532
Sum egenkapital		654	-196 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	355 993	415 949
Sum annen langsiktig gjeld		355 993	415 949
Sum langsiktig gjeld		355 993	415 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		659	79 331
Annen kortsiktig gjeld		4 058	8 279
Sum kortsiktig gjeld		4 716	87 609
Sum gjeld		360 709	503 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 364	307 027



Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	688 320	676 260	688 246	688 246
Sum		688 320	676 260	688 246	688 246
Ekstraordinære inntekter		286 750	0	0	0
Sum andre inntekter		286 750	0	0	0
Sum		975 070	676 260	688 246	688 246
Forretningsførsel og revisjon	2	40 439	39 008	39 350	42 500
Lønn og honorarer	3	20 538	20 538	20 544	21 277
Vedlikehold	5	236 468	23 455	132 000	75 000
Eksterne tjenester	6	119 256	113 189	93 800	91 000
Kabel-tv og bredbånd		89 167	55 907	57 300	88 128
Forsikring		94 925	89 054	92 300	100 000
Kommunale avgifter		143 290	139 584	146 600	144 000
Brensels og strøm		17 935	24 428	30 000	25 000
Drift maskiner	7	0	313	0	0
Andre driftsutgifter	8	11 106	49 593	33 000	22 000
Sum		773 123	555 068	644 894	608 905
Driftsresultat		201 947	121 192	43 352	79 341
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	261	429	0	0
Rentekostnad	10	15 468	18 925	15 385	12 799
Andre finansposter	11	10 446	9 230	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 761	-9 266	-15 385	-12 799
Årsresultat	12	197 186	111 926	27 967	66 542
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 966	-57 156	-59 964	-62 339
Endring i disponible midler	12	137 230	54 770	-31 997	4 203



Arsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015		
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Finansielle anleggsmidler					
Omløpsmidler					
Fordringer					
Restanser felleskostnader				5 684	25
Andre leierestanser				24	0
Forskuddsbetalte kostnader				0	47 463
Andre fordringer				68	0
Bankinnskudd og kontanter					
Innestående på driftskonto				355 588	259 539
Sum omløpsmidler				361 364	307 027
SUM EIENDELER				361 364	307 027



Arsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-196 532	-308 458
Årets resultat	12	197 186	111 926
Sum egenkapital		654	-196 532
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	355 993	415 949
Sum langsiktig gjeld		355 993	415 949
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 848	6 901
Leverandørgjeld		659	79 331
Påløpne renter		1 210	1 378
Sum kortsiktig gjeld		4 716	87 609
Sum gjeld		360 709	503 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 364	307 027

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Sted: _____, dato: _____

Andreas Marø
Styreleder

Petter Berntzen
Styremedlem

Sadia Nazir Khan
Styremedlem

Ingrid Helena Larsen
Styremedlem

Anne Christine Jensen
Styremedlem



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
3600 Inntekter felleskostnader	612 912	598 344	612 897	612 897
3607 Renter og avdrag	75 408	77 916	75 349	75 349
Sum	688 320	676 260	688 246	688 246

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
Revisjonshonorar	7 313	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	31 776	30 852	31 000	33 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 281	1 350	1 500
Sum	40 439	39 008	39 350	42 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 648
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 544	2 629
Sum	20 538	20 538	20 544	21 277

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016

Note 4 - Ansatte og OTP

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



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
6603 Vedlikehold fasade	220 900	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	9 909	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	16 375	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	132 000	75 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	140	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	4 107	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	1 552	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	6 195	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	745	0	0
Sum	236 468	23 455	132 000	75 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
6715 Fakturerte tjenester	864	914	0	0
6730 Teknisk rådgivning	31 250	31 250	0	0
6750 Vakthold	0	2 375	0	0
6760 Vaktmestertjenester	75 176	48 370	72 000	78 000
6761 Renholdstjenester	5 628	22 145	6 000	6 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	6 445	10 800	0
6763 Ekstra renovasjon	6 338	1 690	5 000	7 000
Sum	119 256	113 189	93 800	91 000

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
7070 Drift maskiner	0	313	0	0
Sum	0	313	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
6362 Gressklipping	0	1 575	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 325	3 850	0	0
6825 Kopiering	833	810	0	0
6940 Porto	933	1 002	0	0
7430 Gaver og blomster	0	2 492	0	0
7720 Møtekostnader	0	725	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 963	1 898	2 000	2 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 590	1 060	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	12 828	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	446	761	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 016	17 576	31 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	135	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	0	4 883	0	0

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Regnskap 2016 Regnskap 2015 Budsjett 2016 Budsjett 2017

Note 8 - Andre driftsutgifter

Sum	11 106	49 593	33 000	22 000
-----	--------	--------	--------	--------

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
8050 Renteinntekt driftskonto	169	429	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	92	0	0	0
Sum	261	429	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
8142 Renter gjeldsbrevlån	15 468	18 925	15 385	12 799
Sum	15 468	18 925	15 385	12 799

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
8090 Andre finansinntekter	10 446	9 230	0	0
Sum	10 446	9 230	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	219 417	164 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	197 186	111 926
Avdrag langsiktig lån	-59 956	-57 156
B. Årets endring i disponible midler	137 230	54 770
C. Disponible midler 31.12	356 647	219 417



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12128176428
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	01.03.2022
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	415 949
Avdrag i perioden:	59 956
Lånesaldo 31.12:	355 993
Saldo 5 år frem i tid:	18 649

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128176428	1	35 123	35 123
	3	25 153	75 459
	3	23 793	71 379
	1	21 074	21 074
	1	18 355	18 355
	4	17 675	70 700
	1	13 823	13 823
	3	13 370	40 110
	1	9 971	9 971

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	47 463
Sum	0	47 463



Til sameiermøtet i Sameiet Magnus Bergs gate 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Magnus Bergs gate 4 som viser et overskudd på kr 197.186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultat 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 oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:





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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

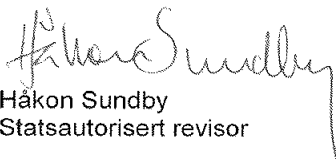
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2016
Sameiet Magnus Bergs gate 4

Org.nr 983 045 294

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	688 320	676 260	688 246	688 246
Sum		688 320	676 260	688 246	688 246
Ekstraordinære inntekter		286 750	0	0	0
Sum andre inntekter		286 750	0	0	0
Sum		975 070	676 260	688 246	688 246
Forretningsførsel og revisjon	2	40 439	39 008	39 350	42 500
Lønn og honorarer	3	20 538	20 538	20 544	21 277
Vedlikehold	5	236 468	23 455	132 000	75 000
Eksterne tjenester	6	119 256	113 189	93 800	91 000
Kabel-tv og bredbånd		89 167	55 907	57 300	88 128
Forsikring		94 925	89 054	92 300	100 000
Kommunale avgifter		143 290	139 584	146 600	144 000
Brensel og strøm		17 935	24 428	30 000	25 000
Drift maskiner	7	0	313	0	0
Andre driftsutgifter	8	11 106	49 593	33 000	22 000
Sum		773 123	555 068	644 894	608 905
Driftsresultat		201 947	121 192	43 352	79 341
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	261	429	0	0
Rentekostnad	10	15 468	18 925	15 385	12 799
Andre finansposter	11	10 446	9 230	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 761	-9 266	-15 385	-12 799
Årsresultat	12	197 186	111 926	27 967	66 542
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 956	-57 156	-59 964	-62 339
Endring i disponible midler	12	137 230	54 770	-31 997	4 203



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 684	25
Andre leierestanser		24	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	0	47 463
Andre fordringer		68	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		355 588	259 539
Sum omløpsmidler		361 364	307 027
SUM EIENDELER		361 364	307 027



Årsregnskap 2016 - Balanse

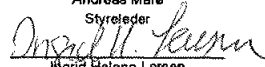
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-196 532	-308 458
Årets resultat	12	197 186	111 926
Sum egenkapital		854	-196 532
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	355 993	415 949
Sum langsiktig gjeld		355 993	415 949
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 848	6 901
Leverandørgjeld		659	79 331
Påløpne renter		1 210	1 378
Sum kortsiktig gjeld		4 716	87 609
Sum gjeld		360 709	503 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 563	307 027

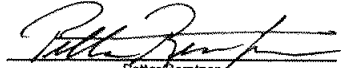
Oslo 31.12.16

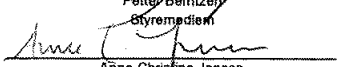
Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Sted: OSLO, dato: 16.03.2017


Andreas Mera
Styretleder


Ingrid Helena Larsen
Styremedlem


Petter Bernitzen
Styremedlem


Anne Christine Jensen
Styremedlem


Sadia Nazir Khan
Styremedlem

619 Sameiet Magnus Bergsgt 4



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	612 912	598 344	612 897	612 897
3607 Renter og avdrag	75 408	77 916	75 349	75 349
Sum	688 320	676 260	688 246	688 246

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	7 313	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	31 776	30 852	31 000	33 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 281	1 350	1 500
Sum	40 439	39 008	39 350	42 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 648
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 544	2 629
Sum	20 538	20 538	20 544	21 277

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016

Note 4 - Ansatte og OTP

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



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6603 Vedlikehold fasade	220 900	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	9 909	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	16 375	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	132 000	75 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	140	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	4 107	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	1 552	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	6 195	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	745	0	0
Sum	236 468	23 455	132 000	75 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	864	914	0	0
6730 Teknisk rådgivning	31 250	31 250	0	0
6750 Vakthold	0	2 375	0	0
6760 Vaktmestertjenester	75 176	48 370	72 000	78 000
6761 Renholdstjenester	5 628	22 145	6 000	6 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	6 445	10 800	0
6763 Ekstra renovasjon	6 338	1 690	5 000	7 000
Sum	119 256	113 189	93 800	91 000

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
7070 Drift maskiner	0	313	0	0
Sum	0	313	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6362 Gressklipping	0	1 575	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 325	3 850	0	0
6825 Kopiering	833	810	0	0
6940 Porto	933	1 002	0	0
7430 Gaver og blomster	0	2 492	0	0
7720 Møtekostnader	0	725	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 963	1 898	2 000	2 000

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



7

	Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4			
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 590	1 060	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	12 828	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	446	761	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 016	17 576	31 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	135	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	4 883	0	0
Sum	11 106	49 593	33 000	22 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	169	429	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	92	0	0	0
Sum	261	429	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Renter gjeldsbreviån	15 468	18 925	15 385	12 799
Sum	15 468	18 925	15 385	12 799

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8090 Andre finansinntekter	10 446	9 230	0	0
Sum	10 446	9 230	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	219 417	164 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	197 186	111 926
Avdrag langsiktig lån	-59 956	-57 156
B. Årets endring i disponible midler	137 230	54 770
C. Disponible midler 31.12	356 647	219 417

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12128176428
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	01.03.2022
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	415 949
Avdrag i perioden:	59 956
Lånesaldo 31.12:	355 993
Saldo 5 år frem i tid:	18 647

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128176428	1	35 123	35 123
	3	25 153	75 459
	3	23 793	71 379
	1	21 074	21 074
	1	18 355	18 355
	4	17 675	70 700
	1	13 823	13 823
	3	13 370	40 110
	1	9 971	9 971

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	47 463
Sum	0	47 463



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Andreas Marø
Styremedlem:	Anne Christine Jensen
Styremedlem:	Ingrid Helena Larsen
Styremedlem:	Sadia Nazir Khan
Styremedlem:	Petter Berntzen
Varamedlem:	Pejman Khanifam

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Styret er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 983045294 ligger i bydel Froger i Oslo og har adresse:

- Magnus Bergs gate A og B

Sameiet består av 18 seksjoner, med Gnr. 212, Bnr 610 i Oslo kommune.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Virksomheten omfatter ikke forskning og utvikling.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS – INTERNKONTROLL

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



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

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

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

Følgende er gjort i sameiet i 2016:

- Sendt ut brannvernsskriv til beboerne for å bekrefte / informere om tilfredsstillende og fungerende brannvarslings- og slukkeutstyr.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78715722.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt Gjensidige Forsikring på 03100 og meld skaden, alternativ kontakt OBF. Informér også styreleder om oppståtte skade og omfang.

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

5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2016 avholdt tre styremøter og arbeidet med følgende:

- Dugnad
 - Leid inn container for å kaste diverse skrot
 - Maling av vegg ved kjellertrapp i A-oppgang
 - Spyling av søppelkasser, fortau og bakgård
 - Diverse andre vask/vedlikeholdsoppgaver
- Utarbeidelse av budsjett for 2017
- Vedlikehold:
 - Rehabilitering av murfasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker.
 - Utvendig maling av vinduer mot gate
 - Høytrykksvask av fasaden
 - Reparasjon samt maling av hovedinngangsdør
 - Reparasjon av småskader / sprekker i fasade
 - Bytte av knust glass i inngangsdøren til B-oppgangen
- Sendt ut brannvernsskriv til samtlige beboere

6. REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- Oslo Murmester har vært leid inn for å gjøre vedlikehold på fasaden i løpet av året. Blant annet ble murfasaden på bakkeplan rehabilitert hvorpå rustne stålbjelker over kjellervinduene ble byttet ut. Vinduene ut mot gatene ble malt



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

og fasaden ble vasket med høytrykksspyler. Videre har også hovedinngangsdøren blitt reparert og malt og inngangsdøren til B-oppgangen har fått nytt glass.

Det er styrets oppfatning at årets vedlikehold er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi, men det presiseres at det må påberegnes flere vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

7. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført én overdragelse i sameiet.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Inntektene i 2016 var totalt på kr 975 070,-

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 773 123,-

Årsresultatet i 2016 viser et overskudd på kr 197 186,- etter finansielle poster. Etter låneopptak/avdrag på lån er endring i disponible midler negativ med kr 137 230,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultatet av driften i året.

Styret er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er utarbeidet basert på denne forutsetning.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNETKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Budsjettet for 2017 er ikke basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2017

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten viser et positivt forventet årsresultat på kr 66 542,-
Endringen av sameiets disponible midler vil etter låneopptak/avdrag på lån være positiv med kr 4 203,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Det er varslet at kostnaden for kommunale avgifter ikke skal øke i 2017

FORSIKRING

Forsikringspremie er for 2017 budsjettet med kr 100 000,-



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

BOLIGSELSKAPETS LÅN

Per 31.12.2016 har sameiet lån i:

- DNB med restgjeld på kr 355 993,-

Oslo, den 16/3. 2017

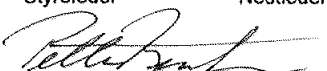
Styret i Sameiet Magnus Bergs Gate 4


Andreas Marø
Styreleder


Anne Christine Jensen
Nestleder


Sadia Nazir Khan
Styremedlem


Ingrid Larsen
Styremedlem


Petter Berntzen
Styremedlem



Til sameiermøtet i Sameiet Magnus Bergs gate 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Magnus Bergs gate 4 som viser et overskudd på kr 197.186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultat 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 oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:





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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2016
Sameiet Magnus Bergs gate 4

Org.nr 983 045 294

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	688 320	676 260	688 246	688 246
Sum		688 320	676 260	688 246	688 246
Ekstraordinære inntekter		286 750	0	0	0
Sum andre inntekter		286 750	0	0	0
Sum		975 070	676 260	688 246	688 246
Forretningsførsel og revisjon	2	40 439	39 008	39 350	42 500
Lønn og honorarer	3	20 538	20 538	20 544	21 277
Vedlikehold	5	236 468	23 455	132 000	75 000
Eksterne tjenester	6	119 256	113 189	93 800	91 000
Kabel-tv og bredbånd		89 167	55 907	57 300	88 128
Forsikring		94 925	89 054	92 300	100 000
Kommunale avgifter		143 290	139 584	146 600	144 000
Brensel og strøm		17 935	24 428	30 000	25 000
Drift maskiner	7	0	313	0	0
Andre driftsutgifter	8	11 106	49 593	33 000	22 000
Sum		773 123	555 068	644 894	608 905
Driftsresultat		201 947	121 192	43 352	79 341
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	261	429	0	0
Rentekostnad	10	15 468	18 925	15 385	12 799
Andre finansposter	11	10 446	9 230	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 761	-9 266	-15 385	-12 799
Årsresultat	12	197 186	111 926	27 967	66 542
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 956	-57 156	-59 964	-62 339
Endring i disponible midler	12	137 230	54 770	-31 997	4 203



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 684	25
Andre leierestanser		24	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	0	47 463
Andre fordringer		68	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		355 588	259 539
Sum omløpsmidler		361 364	307 027
SUM EIENDELER		361 364	307 027



Årsregnskap 2016 - Balanse

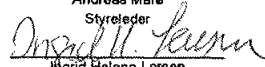
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-196 532	-308 458
Årets resultat	12	197 186	111 926
Sum egenkapital		854	-196 532
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	355 993	415 949
Sum langsiktig gjeld		355 993	415 949
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 848	6 901
Leverandørgjeld		659	79 331
Påløpne renter		1 210	1 378
Sum kortsiktig gjeld		4 716	87 609
Sum gjeld		360 709	503 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 563	307 027

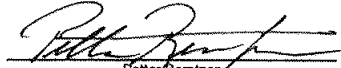
Oslo 31.12.16

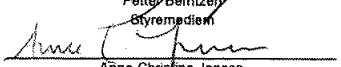
Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4


Sted: OSLO, dato: 16.03.2017


Andreas Mera
Styretleder


Heidi Helena Larsen
Styremedlem


Petter Bernitzen
Styremedlem


Anne Christine Jensen
Styremedlem


Sadia Nazir Khan
Styremedlem

619 Sameiet Magnus Bergsgt 4



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	612 912	598 344	612 897	612 897
3607 Renter og avdrag	75 408	77 916	75 349	75 349
Sum	688 320	676 260	688 246	688 246

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	7 313	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	31 776	30 852	31 000	33 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 281	1 350	1 500
Sum	40 439	39 008	39 350	42 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 648
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 544	2 629
Sum	20 538	20 538	20 544	21 277

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016

Note 4 - Ansatte og OTP

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



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6603 Vedlikehold fasade	220 900	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	9 909	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	16 375	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	132 000	75 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	140	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	4 107	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	1 552	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	6 195	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	745	0	0
Sum	236 468	23 455	132 000	75 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	864	914	0	0
6730 Teknisk rådgivning	31 250	31 250	0	0
6750 Vakthold	0	2 375	0	0
6760 Vaktmestertjenester	75 176	48 370	72 000	78 000
6761 Renholdstjenester	5 628	22 145	6 000	6 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	6 445	10 800	0
6763 Ekstra renovasjon	6 338	1 690	5 000	7 000
Sum	119 256	113 189	93 800	91 000

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
7070 Drift maskiner	0	313	0	0
Sum	0	313	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6362 Gressklipping	0	1 575	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 325	3 850	0	0
6825 Kopiering	833	810	0	0
6940 Porto	933	1 002	0	0
7430 Gaver og blomster	0	2 492	0	0
7720 Møtekostnader	0	725	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 963	1 898	2 000	2 000

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



	Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4			
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 590	1 060	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	12 828	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	446	761	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 016	17 576	31 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	135	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	4 883	0	0
Sum	11 106	49 593	33 000	22 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	169	429	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	92	0	0	0
Sum	261	429	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Renter gjeldsbreviån	15 468	18 925	15 385	12 799
Sum	15 468	18 925	15 385	12 799

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8090 Andre finansinntekter	10 446	9 230	0	0
Sum	10 446	9 230	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	219 417	164 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	197 186	111 926
Avdrag langsiktig lån	-59 956	-57 156
B. Årets endring i disponible midler	137 230	54 770
C. Disponible midler 31.12	356 647	219 417

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Låne nummer:	12128176428
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	01.03.2022
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	415 949
Avdrag i perioden:	59 956
Lånesaldo 31.12:	355 993
Saldo 5 år frem i tid:	18 647

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128176428	1	35 123	35 123
	3	25 153	75 459
	3	23 793	71 379
	1	21 074	21 074
	1	18 355	18 355
	4	17 675	70 700
	1	13 823	13 823
	3	13 370	40 110
	1	9 971	9 971

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	47 463
Sum	0	47 463



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Andreas Marø
Styremedlem:	Anne Christine Jensen
Styremedlem:	Ingrid Helena Larsen
Styremedlem:	Sadia Nazir Khan
Styremedlem:	Petter Berntzen
Varamedlem:	Pejman Khanifam

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Styret er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 983045294 ligger i bydel Froger i Oslo og har adresse:

- Magnus Bergs gate A og B

Sameiet består av 18 seksjoner, med Gnr. 212, Bnr 610 i Oslo kommune.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Virksomheten omfatter ikke forskning og utvikling.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS – INTERNKONTROLL

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



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

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

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

Følgende er gjort i sameiet i 2016:

- Sendt ut brannvernsskriv til beboerne for å bekrefte / informere om tilfredsstillende og fungerende brannvarslings- og slukkeutstyr.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78715722.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt Gjensidige Forsikring på 03100 og meld skaden, alternativ kontakt OBF. Informér også styreleder om oppståtte skade og omfang.

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

5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2016 avholdt tre styremøter og arbeidet med følgende:

- Dugnad
 - Leid inn container for å kaste diverse skrot
 - Maling av vegg ved kjellertrapp i A-oppgang
 - Spyling av søppelkasser, fortau og bakgård
 - Diverse andre vask/vedlikeholdsoppgaver
- Utarbeidelse av budsjett for 2017
- Vedlikehold:
 - Rehabilitering av murfasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker.
 - Utvendig maling av vinduer mot gate
 - Høytrykksvask av fasaden
 - Reparasjon samt maling av hovedinngangsdør
 - Reparasjon av småskader / sprekker i fasade
 - Bytte av knust glass i inngangsdøren til B-oppgangen
- Sendt ut brannvernsskriv til samtlige beboere

6. REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- Oslo Murmester har vært leid inn for å gjøre vedlikehold på fasaden i løpet av året. Blant annet ble murfasaden på bakkeplan rehabilitert hvorpå rustne stålbjelker over kjellervinduene ble byttet ut. Vinduene ut mot gatene ble malt



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

og fasaden ble vasket med høytrykksspyler. Videre har også hovedinngangsdøren blitt reparert og malt og inngangsdøren til B-oppgangen har fått nytt glass.

Det er styrets oppfatning at årets vedlikehold er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi, men det presiseres at det må påberegnes flere vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

7. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført én overdragelse i sameiet.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Inntektene i 2016 var totalt på kr 975 070,-

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 773 123,-

Årsresultatet i 2016 viser et overskudd på kr 197 186,- etter finansielle poster. Etter låneopptak/avdrag på lån er endring i disponible midler negativ med kr 137 230,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultatet av driften i året.

Styret er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er utarbeidet basert på denne forutsetning.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Budsjettet for 2017 er ikke basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2017

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten viser et positivt forventet årsresultat på kr 66 542,-
Endringen av sameiets disponible midler vil etter låneopptak/avdrag på lån være positiv med kr 4 203,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Det er varslet at kostnaden for kommunale avgifter ikke skal øke i 2017

FORSIKRING

Forsikringspremie er for 2017 budsjettet med kr 100 000,-



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

BOLIGSELSKAPETS LÅN

Per 31.12.2016 har sameiet lån i:

- DNB med restgjeld på kr 355 993,-

Oslo, den 16/3. 2017

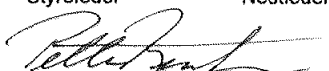
Styret i Sameiet Magnus Bergs Gate 4


Andreas Marø
Styreleder


Anne Christine Jensen
Nestleder


Sadia Nazir Khan
Styremedlem


Ingrid Larsen
Styremedlem


Petter Berntzen
Styremedlem



Til sameiermøtet i Sameiet Magnus Bergs gate 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Magnus Bergs gate 4 som viser et overskudd på kr 197.186. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultat 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 oppfylt 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:





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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2016
Sameiet Magnus Bergs gate 4

Org.nr 983 045 294

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	688 320	676 260	688 246	688 246
Sum		688 320	676 260	688 246	688 246
Ekstraordinære inntekter		286 750	0	0	0
Sum andre inntekter		286 750	0	0	0
Sum		975 070	676 260	688 246	688 246
Forretningsførsel og revisjon	2	40 439	39 008	39 350	42 500
Lønn og honorarer	3	20 538	20 538	20 544	21 277
Vedlikehold	5	236 468	23 455	132 000	75 000
Eksterne tjenester	6	119 256	113 189	93 800	91 000
Kabel-tv og bredbånd		89 167	55 907	57 300	88 128
Forsikring		94 925	89 054	92 300	100 000
Kommunale avgifter		143 290	139 584	146 600	144 000
Brensel og strøm		17 935	24 428	30 000	25 000
Drift maskiner	7	0	313	0	0
Andre driftsutgifter	8	11 106	49 593	33 000	22 000
Sum		773 123	555 068	644 894	608 905
Driftsresultat		201 947	121 192	43 352	79 341
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	261	429	0	0
Rentekostnad	10	15 468	18 925	15 385	12 799
Andre finansposter	11	10 446	9 230	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 761	-9 266	-15 385	-12 799
Årsresultat	12	197 186	111 926	27 967	66 542
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-59 956	-57 156	-59 964	-62 339
Endring i disponible midler	12	137 230	54 770	-31 997	4 203



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 684	25
Andre leierestanser		24	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	0	47 463
Andre fordringer		68	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		355 588	259 539
Sum omløpsmidler		361 364	307 027
SUM EIENDELER		361 364	307 027




Årsregnskap 2016 - Balanse

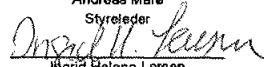
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-196 532	-308 458
Årets resultat	12	197 186	111 926
Sum egenkapital		854	-196 532
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	355 993	415 949
Sum langsiktig gjeld		355 993	415 949
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 848	6 901
Leverandørgjeld		659	79 331
Påløpne renter		1 210	1 378
Sum kortsiktig gjeld		4 716	87 609
Sum gjeld		360 709	503 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 364	307 027

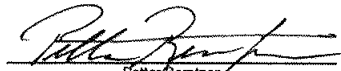
Oslo 31.12.16

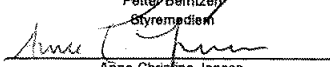
Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4


Sted: OSLO, dato: 16.03.2017


Andreas Mera
Styretleder


Ingrid Helena Larsen
Styremedlem


Petter Bernitzen
Styremedlem


Anne Christine Jensen
Styremedlem


Sadia Nazir Khan
Styremedlem

619 Sameiet Magnus Bergsgt 4



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	612 912	598 344	612 897	612 897
3607 Renter og avdrag	75 408	77 916	75 349	75 349
Sum	688 320	676 260	688 246	688 246

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	7 313	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	31 776	30 852	31 000	33 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 281	1 350	1 500
Sum	40 439	39 008	39 350	42 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 648
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 544	2 629
Sum	20 538	20 538	20 544	21 277

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015-2016

Note 4 - Ansatte og OTP

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



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6603 Vedlikehold fasade	220 900	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	9 909	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	16 375	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	132 000	75 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	140	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	4 107	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	1 552	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	6 195	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	745	0	0
Sum	236 468	23 455	132 000	75 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	864	914	0	0
6730 Teknisk rådgivning	31 250	31 250	0	0
6750 Vakthold	0	2 375	0	0
6760 Vaktmestertjenester	75 176	48 370	72 000	78 000
6761 Renholdstjenester	5 628	22 145	6 000	6 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	6 445	10 800	0
6763 Ekstra renovasjon	6 338	1 690	5 000	7 000
Sum	119 256	113 189	93 800	91 000

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
7070 Drift maskiner	0	313	0	0
Sum	0	313	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6362 Gressklipping	0	1 575	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 325	3 850	0	0
6825 Kopiering	833	810	0	0
6940 Porto	933	1 002	0	0
7430 Gaver og blomster	0	2 492	0	0
7720 Møtekostnader	0	725	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 963	1 898	2 000	2 000

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



7

	Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4			
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 590	1 060	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	12 828	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	446	761	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 016	17 576	31 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	135	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	4 883	0	0
Sum	11 106	49 593	33 000	22 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	169	429	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	92	0	0	0
Sum	261	429	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Renter gjeldsbrevlån	15 468	18 925	15 385	12 799
Sum	15 468	18 925	15 385	12 799

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8090 Andre finansinntekter	10 446	9 230	0	0
Sum	10 446	9 230	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	219 417	164 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	197 186	111 926
Avdrag langsiktig lån	-59 956	-57 156
B. Årets endring i disponible midler	137 230	54 770
C. Disponible midler 31.12	356 647	219 417

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12128176428
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	01.03.2022
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	415 949
Avdrag i perioden:	59 956
Lånesaldo 31.12:	355 993
Saldo 5 år frem i tid:	18 647

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128176428	1	35 123	35 123
	3	25 153	75 459
	3	23 793	71 379
	1	21 074	21 074
	1	18 355	18 355
	4	17 675	70 700
	1	13 823	13 823
	3	13 370	40 110
	1	9 971	9 971

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	47 463
Sum	0	47 463



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Andreas Marø
Styremedlem:	Anne Christine Jensen
Styremedlem:	Ingrid Helena Larsen
Styremedlem:	Sadia Nazir Khan
Styremedlem:	Petter Berntzen
Varamedlem:	Pejman Khanifam

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Styret er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 983045294 ligger i bydel Froger i Oslo og har adresse:

- Magnus Bergs gate A og B

Sameiet består av 18 seksjoner, med Gnr. 212, Bnr 610 i Oslo kommune.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Virksomheten omfatter ikke forskning og utvikling.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS – INTERNKONTROLL

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



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

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

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

Følgende er gjort i sameiet i 2016:

- Sendt ut brannvernsskriv til beboerne for å bekrefte / informere om tilfredsstillende og fungerende brannvarslings- og slukkeutstyr.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78715722.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt Gjensidige Forsikring på 03100 og meld skaden, alternativ kontakt OBF. Informér også styreleder om oppståtte skade og omfang.

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

5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2016 avholdt tre styremøter og arbeidet med følgende:

- Dugnad
 - Leid inn container for å kaste diverse skrot
 - Maling av vegg ved kjellertrapp i A-oppgang
 - Spyling av søppelkasser, fortau og bakgård
 - Diverse andre vask/vedlikeholdsoppgaver
- Utarbeidelse av budsjett for 2017
- Vedlikehold:
 - Rehabilitering av murfasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker.
 - Utvendig maling av vinduer mot gate
 - Høytrykksvask av fasaden
 - Reparasjon samt maling av hovedinngangsdør
 - Reparasjon av småskader / sprekker i fasade
 - Bytte av knust glass i inngangsdøren til B-oppgangen
- Sendt ut brannvernsskriv til samtlige beboere

6. REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- Oslo Murmester har vært leid inn for å gjøre vedlikehold på fasaden i løpet av året. Blant annet ble murfasaden på bakkeplan rehabilitert hvorpå rustne stålbjelker over kjellervinduene ble byttet ut. Vinduene ut mot gatene ble malt



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

og fasaden ble vasket med høytrykksspyler. Videre har også hovedinngangsdøren blitt reparert og malt og inngangsdøren til B-oppgangen har fått nytt glass.

Det er styrets oppfatning at årets vedlikehold er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi, men det presiseres at det må påberegnes flere vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

7. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført én overdragelse i sameiet.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Inntektene i 2016 var totalt på kr 975 070,-

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 773 123,-

Årsresultatet i 2016 viser et overskudd på kr 197 186,- etter finansielle poster. Etter låneopptak/avdrag på lån er endring i disponible midler negativ med kr 137 230,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultatet av driften i året.

Styret er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er utarbeidet basert på denne forutsetning.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNETKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Budsjettet for 2017 er ikke basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2017

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten viser et positivt forventet årsresultat på kr 66 542,-
Endringen av sameiets disponible midler vil etter låneopptak/avdrag på lån være positiv med kr 4 203,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Det er varslet at kostnaden for kommunale avgifter ikke skal øke i 2017

FORSIKRING

Forsikringspremie er for 2017 budsjettet med kr 100 000,-



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2016

BOLIGSELSKAPETS LÅN

Per 31.12.2016 har sameiet lån i:

- DNB med restgjeld på kr 355 993,-

Oslo, den 16/3. 2017

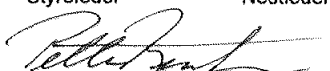
Styret i Sameiet Magnus Bergs Gate 4


Andreas Marø
Styreleder


Anne Christine Jensen
Nestleder


Sadia Nazir Khan
Styremedlem


Ingrid Larsen
Styremedlem


Petter Berntzen
Styremedlem