



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 892 980
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FROGNERVEIEN 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

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, 14.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		607 524	734 364
Sum inntekter		607 524	734 364
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		372 789	973 002
Sum kostnader		395 609	995 822
Driftsresultat		211 915	-261 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 558	7 159
Sum finansinntekter		2 558	7 159
Annen finanskostnad		82 654	95 654
Sum finanskostnader		82 654	95 654
Netto finans		-80 096	-88 495
Ordinært resultat før skattekostnad		131 819	-349 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 819	-349 953
Årsresultat		131 819	-349 953
Totalresultat		131 819	-349 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 819	-349 953
Sum overføringer og disponeringer		131 819	-349 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64	8 156
Sum fordringer		64	8 156
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 885	357 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 885	357 984
Sum omløpsmidler		428 949	366 140
SUM EIENDELER		428 949	366 140

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 434 342	1 566 160
Sum opptjent egenkapital		-1 434 342	-1 566 160
Sum egenkapital		-1 434 342	-1 566 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 836 667	1 905 462
Sum annen langsiktig gjeld		1 836 667	1 905 462
Sum langsiktig gjeld		1 836 667	1 905 462
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		437	464
Leverandørgjeld		4 291	8 867
Skyldige offentlige avgifter		10 920	9 820
Annen kortsiktig gjeld		10 976	7 688
Sum kortsiktig gjeld		26 624	26 839
Sum gjeld		1 863 291	1 932 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 949	366 140



Til seksjonseierne i Sameiet Frognerveien 13

Velkommen til sameiermøte torsdag 27. april 2017 kl. 19.00 på Filipstad Brygge 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Sameiet Frognerveien 13 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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 sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Frognerveien 13
avholdes torsdag 27. april 2017 kl. 19.00 på Filipstad Brygge 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20. mars 2017
Styret i Sameiet Frognerveien 13

Gjert Moberg /S/ Thomas Brandsnes /S/ Bjørnar Engevik /S/ Sverre Onsager /S/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjert Moberg	Frognerveien 13
Styremedlem	Thomas Brandsnes	Frognerveien 13
Styremedlem	Bjørnar Engevik	Frognerveien 13
Styremedlem	Sverre Onsager	Gyldenløves Gate 1 A
Varamedlem	Celine Johnson Ness	Frognerveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 13

Sameiet består av 14 seksjoner.

Sameiet Frognerveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912892980, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 13

Gårds- og bruksnummer :
213 123

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Frognerveien 13 har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



Styret har i perioden siden forrige årsmøte fokusert på å fremforhandle avtaler med entreprenører for å utarbeide brannsikkerheten i gården, samt finansieringen av dette.

Oslo Brannvesen gjennomførte tilsyn i gården den 07.09.2016, hvorpå de påpekte en rekke utbedringstiltak som måtte iverksettes for å få satt gården i den tilstand som kreves for å imøtekomme gjeldende brannvernforskrifter. Selskapet Norsk Brannvern AS ble engasjert til å utarbeide en brannteknisk tilsynsanalyse av gården, samt fungere som prosjektleder og på vegne av styret innhentet tilbud på og lede arbeidet med utbedringen av de tiltak som må gjennomføres. Følgende tiltak er blitt vedtatt, med en estimert total kostnad på kr 685,000,-:

- Installere heldekkende alarmanlegg kategori 2.
- Montering og merking av sløkkeutstyr.
- Montere/utbedre brannrør, dørpumper og røyk/tettelist.
- Utbedre branncellebegrensende bygningsdeler.

Forventet ferdigstilling er i løpet av mai 2017.

Videre har styret jobbet med å innhente tilbud på å bytte ut vinduene i oppgang A, da flere av disse er ødelagt. Styret har engasjert selskapet Drogseth AS til å gjennomføre dette arbeidet, som er forventet utført i løpet av våren 2017. Estimert kostnad er rett i underkant av kr 100,000,-.

For å delfinansiere tiltakene beskrevet over ble det besluttet på ekstraordinært sameiermøte den 12.01.2017 å søke om å øke sameiets lån i OBOS banken. Styret har fått innvilget en økt ramme på kr 550,000,- som sammen med eksisterende likviditet i sameiet er mer enn tilstrekkelig til å finansiere tiltakene. Med bakgrunn i dette har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 7 % fra og med juni 2017.

Styret jobber videre med å innhente tilbud på balkonger. Alle sameierne dette er aktuelt for har stilt seg positivt til forslaget. Opprinnelig var tanken å søke om balkonger mot gaten, men styret har etter samtaler med Byantikvaren og Oslo Plan og Bygg lagt dette på is, da det virker svært urealistisk å få godkjent. Det jobbes nå med en løsning bestående av balkonger mot bakgård.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 607 524, hovedsakelig i tråd med budsjettet på kr 608 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 395 609, hovedsakelig i tråd med budsjettet på kr 391 300.

Resultat

Årets resultat på kr 131 819 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 402 325.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 5 706. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 13.

Lån

Sameiet Frognerveien 13 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Disse opplysningene gjelder per 31.12.2017.

Lånet er tenkt refinansiert 1 kvartal 2017 i forbindelse med planlagt arbeid med brannsikring og utskifting av vinduer i oppgang A. Nytt lån får en effektiv rente på 3,92 %, og innebærer refinansiering av eksisterende lån, samt et låneopptak på ca. 550 000.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

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 2017.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.06.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20. mars 2017
Styret i Sameiet Frognerveien 13

Gjert Moberg /S/ Thomas Brandsnes /S/ Bjørnar Engevik /S/ Sverre Onsager /S/



Til Sameiermøtet i Sameiet Frognerveien 13

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 13s årsregnskap som viser et overskudd på kr 131 819. 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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 og budsjettallene, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Frognerveien 13

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.

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.

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

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

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Frognerveien 13



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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Oslo, 24. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



7376 - SAMEIET FROGNERVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	607 524	607 524	608 000	629 000
Andre inntekter		0	126 840	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		607 524	734 364	608 000	629 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 800	-2 800
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 375	-10 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 505	-39 433	-41 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-2 173	-2 973	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-48 821	-673 357	-40 000	-785 000
Forsikringer		-57 294	-54 573	-59 000	-63 000
Kommunale avgifter	8	-107 322	-105 337	-109 000	-107 500
Energi/fyring		-24 229	-20 814	-30 000	-30 000
Kabel-/TV-anlegg		-31 680	-31 557	-33 000	-33 000
Andre driftskostnader	9	-57 390	-34 460	-49 500	-54 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-395 609	-995 822	-391 300	-1 144 800
DRIFTSRESULTAT		211 915	-261 458	216 700	-515 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 558	7 159	0	0
Finanskostnader	11	-82 654	-95 654	-90 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 096	-88 495	-90 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		131 819	-349 953	126 700	-595 800
Overføringer:					
Udekket tap			349 953		
Reduksjon udekket tap		131 819			



7376 - SAMEIET FROGNERVEIEN 13

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64	3 418
Kortsiktige fordringer		0	4 738
Driftskonto OBOS-banken		82 476	64 853
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 100	7 000
Sparekonto OBOS-banken		338 309	286 131
SUM OMLØPSMIDLER		428 949	366 140
SUM EIENDELER		428 949	366 140
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 434 342	-1 566 160
SUM EGENKAPITAL		-1 434 342	-1 566 160
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 836 667	1 905 462
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 836 667	1 905 462
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 976	7 688
Leverandørgjeld		4 291	8 867
Skyldig til offentlige myndigheter	14	10 920	9 820
Påløpte renter		437	464
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 624	26 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 949	366 140
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2017,

STYRET I SAMEIET FROGNERVEIEN 13

Gjert Moberg /S/

Thomas Brandsnes /S/

Bjørnar Engevik /S/

Sverre Onsager /S/

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

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

INNTEKTER

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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	439 020
Felleskostnader næring	168 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	607 524

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 20 000

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 375

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 173
SUM KONSULENTHONORAR	-2 173

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 767
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-687
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 368
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-48 821

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 529
Feieavgift	-3 080
Renovasjonsavgift	-43 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 322

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Avfall	-5 963
Driftsmateriell	-2 896
Lyspærer og sikringer	-138
Vaktmestertjenester	-14 434
Renhold ved firmaer	-23 987
Snørydding/gressklipping	-6 000
Trykksaker	-540
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 238
Bank- og kortgebyr	-2 145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 390

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	201
SUM FINANSINNTEKTER	2 558

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-82 054
Termingebyr på lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-82 654

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	94 538
Nedbetalt i år	68 795
	-1 836 667
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 836 667

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-8 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-10 920

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2016/2017 foreslås satt til kr 20 000 i henhold til budsjett 2017 og foreslås utbetalt i desember 2017.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 840709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.