



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 893 424 652  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STASJONSVEIEN 49  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 17.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		594 540	573 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>594 540</b>	<b>573 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		33 089	22 820
Annen driftskostnad		956 790	343 638
<b>Sum kostnader</b>		<b>989 879</b>	<b>366 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-395 339</b>	<b>206 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		496	410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>496</b>	<b>410</b>
Annen finanskostnad		68 035	69 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68 035</b>	<b>69 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-67 539</b>	<b>-69 253</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-462 878	137 349
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			130
Andre fordringer		42 835	29 131
Sum fordringer		42 835	29 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 315	291 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 315	291 038
Sum omløpsmidler		394 150	320 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>394 150</b>	<b>320 299</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 762 536	1 299 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 762 536</b>	<b>-1 299 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 762 536</b>	<b>-1 299 658</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 108 332	1 581 883
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 108 332</b>	<b>1 581 883</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 108 332</b>	<b>1 581 883</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 915	328
Leverandørgjeld		24 444	25 449
Annen kortsiktig gjeld		10 995	12 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 354</b>	<b>38 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 156 686</b>	<b>1 619 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>394 150</b>	<b>320 299</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Stasjonsveien 49**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 21.mars 2018 kl. 18:00 hos Peter Solgård i Stasjonsveien 49b.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stasjonsveien 49 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Stasjonsveien 49  
avholdes onsdag 21.mars 2018 kl. 18:00 hos Peter Solgård i Stasjonsveien 49b.**

---

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. ARSRAPPORT FOR 2017**

**3. ARSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.02.2018  
Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Peter Solgård/s/

Ole Martin Brodwall/s/

Henrik Lowzow Lagem/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Peter Solgård	Stasjonsveien 49 B
Styremedlem	Ole Martin Brodwall	Stasjonsveien 49 A
Styremedlem	Henrik Lowzow Lagem	Stasjonsveien 49 B
Varamedlem	Anne Lahn	Stasjonsveien 49 A
Varamedlem	Birte Marie Skofteland	Stasjonsveien 49 B

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Stasjonsveien 49

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Stasjonsveien 49 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 893424652, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Stasjonsveien 49

Gårds- og bruksnummer :

27 853

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 Stasjonsveien 49 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 BDO AS.



### **Styrets arbeid**

Styret arbeid har i hovedsak bestått av å:

- Følge opp rørfornyng.
- Arrangere dugnader
- Følge opp vaktmestertjenester



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 594 540.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 989 879.  
Dette er kr 590 529 høyere enn budsjettet og skyldes rørfornyingen som ble gjennomført.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 462 878 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 345 796.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er kun beregnet kostnader til normal drift og vedlikehold i 2018.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 3 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stasjonsveien 49.

### Lån

Sameiet Stasjonsveien 49 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsveien 49

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Stasjonsveien 49s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 avviklet.

## 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 driftforutsetningen 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 5. mars 2018  
BDO AS

Johan Henrik L'orange  
Statsautorisert revisor

**1406 - SAMEIET STASJONSVEIEN 49****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	551 580	551 580	552 000	552 000
Andre inntekter	3	42 960	21 480	42 000	42 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>594 540</b>	<b>573 060</b>	<b>594 000</b>	<b>594 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 089	-2 820	-2 850	-2 850
Styrehonorar	5	-29 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 700	-4 470	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-48 025	-46 765	-50 000	-49 700
Konsulenthonorar	7	-11 844	-18 355	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-1 006	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-642 463	-27 013	-43 000	-38 000
Forsikringer		-49 564	-49 047	-53 000	-53 000
Kommunale avgifter	9	-87 371	-87 371	-88 500	-94 200
Energi/fyring		-7 531	-8 364	-8 000	-8 000
Kabel-/TV-anlegg		-54 729	-48 479	-52 000	-57 000
Andre driftskostnader	10	-50 563	-52 769	-64 500	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-989 879</b>	<b>-366 458</b>	<b>-399 350</b>	<b>-396 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-395 339</b>	<b>206 602</b>	<b>194 650</b>	<b>197 750</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	496	410	0	0
Finanskostnader	12	-68 035	-69 663	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-67 539</b>	<b>-69 253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-462 878</b>	<b>137 349</b>	<b>194 650</b>	<b>197 750</b>
Overføringer:					
Udekket tap		462 878			
Reduksjon udekket tap			137 349		

**1406 - SAMEIET STASJONSVEIEN 49****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	130
Kortsiktige fordringer	13	42 835	29 131
Driftskonto OBOS-banken		351 315	291 038
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>394 150</b>	<b>320 299</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>394 150</b>	<b>320 299</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 762 536	-1 299 658
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 762 536</b>	<b>-1 299 658</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 108 332	1 581 883
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 108 332</b>	<b>1 581 883</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 971	12 297
Leverandørgjeld		24 444	25 449
Påløpte renter		7 042	328
Påløpte avdrag		5 873	0
Annen kortsiktig gjeld	16	24	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 354</b>	<b>38 074</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>394 150</b>	<b>320 299</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2018,  
STYRET I SAMEIET STASJONSVEIEN 49

Peter Solgård/s/

Ole Martin Brodwall/s/

Henrik Lowzow Lagem/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	498 708
Tillegg strøm frysebokser	4 800
Ekstra kjellerbod	3 000
Ytre vedlikehold	45 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>551 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie antenneplass	42 960
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>42 960</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 089
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 089</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 29 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 844
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 844</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proline Group	-618 045
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-618 045</b>
Drift/vedlikehold elektro	-126
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 144
Kostnader dugnader	-626
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 463</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 978
Feieavgift	-4 280
Renovasjonsavgift	-29 112
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-87 371</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-275
Renhold ved firmaer	-15 956
Snørydding/gressklipping	-28 738
Trykksaker	-1 014
Andre kontorkostnader	-1 516
Porto	-819
Bank- og kortgebyr	-2 246
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 563</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	496
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>496</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken 1	-41 631
Renter på lån i OBOS-banken 2	-23 854
Gebyr på lån i OBOS-banken 1	-400
Gebyr på lån i OBOS-banken 2	-2 150
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-68 035</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	42 835
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 835</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån i OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2014	-1 763 092
Nedbetalt tidligere	181 209
Nedbetalt i år	1 581 883

0

Lån i OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 131 930
Nedbetalt tidligere	-49 953
Nedbetalt i år	73 551

-2 108 332

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 108 332</b>
------------------------------------	-------------------



15

Sameiet Stasjonsveien 49

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-84
Purregebyr	-70
Purregebyr	130
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24</b>

---



**INNKOMNE FORSLAG**



## Orientering om sameiets drift

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester og renhold

De vaktmestertjenester som utføres på fast basis er snømåking, gressklipping og renhold. Arbeidet utføres av ANCAN.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10243. 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 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.