



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2018

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, 14.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		632 325	607 524
Sum inntekter		632 325	607 524
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		1 317 459	372 789
Sum kostnader		1 340 279	395 609
Driftsresultat		-707 954	211 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 224	2 558
Sum finansinntekter		1 224	2 558
Annen finanskostnad		86 351	82 654
Sum finanskostnader		86 351	82 654
Netto finans		-85 127	-80 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-793 081	131 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-793 081	131 819
Årsresultat		-793 081	131 819
Totalresultat		-793 081	131 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-793 081	131 819
Sum overføringer og disponeringer		-793 081	131 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		15 921	64
Sum fordringer		15 921	64
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 909	428 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 909	428 885
Sum omløpsmidler		151 829	428 949
SUM EIENDELER		151 829	428 949

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 227 422	1 434 342
Sum opptjent egenkapital		-2 227 422	-1 434 342
Sum egenkapital		-2 227 422	-1 434 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 316 407	1 836 667
Sum annen langsiktig gjeld		2 316 407	1 836 667
Sum langsiktig gjeld		2 316 407	1 836 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 946	437
Leverandørgjeld		26 081	4 291
Skyldige offentlige avgifter		10 470	10 920
Annen kortsiktig gjeld		10 348	10 976
Sum kortsiktig gjeld		62 845	26 624
Sum gjeld		2 379 252	1 863 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 829	428 949



Til seksjonseierne i Sameiet Frognerveien 13

Velkommen til årsmøte, mandag 30. april 2018 kl. 19.00 på Filipstad Brygge 1, 2. etasje.

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 Frognerveien 13 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 Frognerveien 13
avholdes mandag 30. april 2018 kl. 19.00 på Filipstad Brygge 1, i 2. etasje.**

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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag om røykeforbud i baktrapp.** Forslag fra Engevik/
Moroni.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.03.2018

Styret i Sameiet Frognerveien 13

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



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 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	Ståle Clementsen	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 ansettelse.

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 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Frognerveien 13

Gårdsnummer 213 og bruksnummer 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.



Styrets arbeid

Styret har i perioden siden forrige årsmøte fokusert på å ferdigstille utbedringen av brannsikkerheten i gården i samarbeid med Norsk Brannvern som beskrevet i årsberetningen fra 2016.

Arbeidene som ble utført er følgende;

- Installere heldekkende alarmanlegg kategori 2.
- Montering og merking av slokkeutstyr.
- Montere/utbedre brannører, dørpumper og røyk/tettelister.
- Utbedre branncellebegrensende bygningsdeler.

Etter at arbeidene ble ferdigstilt høsten 2017 kom Oslo Brannvesen på en ny befaring for å godkjenne at gården nå er i brannforskriftsmessig stand, noe den ble. Styret har også inngått avtale med Norsk Brannvern om årlig rutinemessig sjekk av varsel og slokkeutstyr i de enkelte seksjonene. Nytt slokkeutstyr har også blitt utdelt den enkelte seksjon.

Videre har styret sørget for at bytting av vinduene i oppgang A ble gjennomført som planlagt.

Ellers må styret dessverre meddele at sameiets søknad om balkonger mot bakgård ble avslått av Plan- og Bygningsetaten. Styret har påklaget vedtaket til Fylkesmannen, men det anses som lite trolig at Fylkesmannen går imot fagetatens vurdering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 **632 325**, i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **1 340 279**.

Dette er kr 195 479 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at brannsikringstiltak har gått over budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **793 081** 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 88 985.

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.

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien har økt med kr 3 558 siden forrige avtaleperiode. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % 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 14 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.



Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 13

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Frognerveien 13 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 793 081. Årsregnskapet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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

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 - 2017 - Sameiet Frognerveien 13

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.

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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Sameiet Frognerveien 13

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

**SAMEIET FROGNERVEIEN 13****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	632 325	607 524	629 000	650 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		632 325	607 524	629 000	650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 800	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 375	-3 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-41 610	-40 505	-42 000	-43 000
Konsulenthonorar	6	-1 461	-2 173	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-979 327	-48 821	-785 000	-60 000
Forsikringer		-59 493	-57 294	-63 000	-63 000
Kommunale avgifter	8	-107 322	-107 322	-107 500	-115 000
Energi/fyring		-22 832	-24 229	-30 000	-30 000
Kabel-/TV-anlegg		-36 119	-31 680	-33 000	-38 000
Andre driftskostnader	9	-65 920	-57 390	-54 500	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 340 279	-395 609	-1 144 800	-452 000
DRIFTSRESULTAT		-707 954	211 915	-515 800	198 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 224	2 558	0	0
Finanskostnader	11	-86 351	-82 654	-80 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 127	-80 096	-80 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		-793 081	131 819	-595 800	118 000
Overføringer:					
Udekket tap		-793 081			
Reduksjon udekket tap			131 819		



BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	64
Kortsiktige fordringer	12	15 921	0
Driftskonto OBOS-banken		97 068	82 476
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 650	8 100
Sparekonto OBOS-banken		31 191	338 309
SUM OMLØPSMIDLER		151 830	428 949
SUM EIENDELER		151 830	428 949
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 227 422	-1 434 342
SUM EGENKAPITAL		-2 227 422	-1 434 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 316 407	1 836 667
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 316 407	1 836 667
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 348	10 976
Leverandørgjeld		26 081	4 291
Skyldig til offentlige myndigheter	15	10 470	10 920
Påløpte renter		7 742	437
Påløpte avdrag		8 204	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 845	26 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 830	428 949
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2018,
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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	456 947
Felleskostnader	175 378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	632 325

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 2016/2017, 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, tilleggstjenester	-1 461
SUM KONSULENTHONORAR	-1 461

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-818 939
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-979 327

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 203
Driftsmateriell	-39
Lyspærer og sikringer	-418
Vaktmestertjenester	-13 510
Renhold ved firmaer	-22 456
Snørydding/gressklipping	-6 223
Andre fremmede tjenester	-2 970
Trykksaker	-357
Andre kontorkostnader	-1 516
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 229
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 920

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
SUM FINANSINTEKTER	1 224

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

OBOS-banken AS lån 1, renter lån	-28 511
OBOS-banken AS lån 2, renter lån	-55 290
OBOS-banken AS lån 1, termingebyr lån	-200
OBOS-banken AS lån 2, etablerings- og termingebyr lån	-2 350
SUM FINANSKOSTNADER	-86 351

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt kreditnota fra LOS AS	1 324
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	14 597
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 921

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS lån 1

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,35 %. Løpetiden var 20 år.

Opprinnelig 2014 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 163 333

Nedbetalt i år 1 836 667

0

OBOS-banken AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017 -2 380 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 63 593

-2 316 407

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 316 407****NOTE: 15****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -7 650

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 820

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -10 470

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2017/2018 foreslås satt til kr 20 000 i henhold til budsjett 2018 og foreslås utbetalt i desember 2018.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om røykeforbud og skilt om dette i baktrapp. Forslag fra Engevik/Moroni.

Saksfremstilling:

Noen røyker i baktrappen (trappen som brukes som nødutgang), noe som fører til sterk lukt av tobakk på kjøkkener.

Forslag til vedtak:

Innføre røykeforbud.

Styrets innstilling:

Det innføres røykeforbud i baktrapp og settes opp forbudsskilt.



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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 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