



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 233 357  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SJØLYSTSTRANDA DRIFTSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Kirsti Rydning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2017

### 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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 745 021	7 724 673
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 745 021</b>	<b>7 724 673</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 445	165 445
Annen driftskostnad		7 879 853	6 871 686
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 045 298</b>	<b>7 037 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-300 278</b>	<b>687 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 162	4 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 162</b>	<b>4 058</b>
Annen finanskostnad			5 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>5 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 162</b>	<b>-1 767</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-294 116	685 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<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>			
Andre fordringer		38 661	124 993
Sum fordringer		38 661	124 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 559	2 492 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 559	2 492 534
Sum omløpsmidler		3 006 220	2 617 528
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 006 220</b>	<b>2 617 528</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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>			
Annen egenkapital		872 312	1 166 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>872 312</b>	<b>1 166 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>872 312</b>	<b>1 166 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 132 000	542 692
Annen kortsiktig gjeld		1 908	908 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 133 908</b>	<b>1 451 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 133 908</b>	<b>1 451 100</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 006 220</b>	<b>2 617 528</b>



---

**Ordinært sameiermøte i Sjølyststranda Driftsameie**

---

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 5 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 04.04.2017

Styret i Sjølyststranda Driftsameie

Jorun Christoffersen/s/ Tore Strand/s/ Willy Bjørndal/s/

Mari Kristina Keiserud/s/ Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Olav Saastad/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jorun Christoffersen	2016-2017
Nestleder	Tore Strand	2016-2017
Styremedlem	Willy Bjørndal	2016-2017
Styremedlem	Mari Kristina Keiserud	2016-2017
Styremedlem	Kjersti Tunheim Pedersen	2016-2017
Styremedlem	Olav Saastad	2016-2017

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

### Generelle opplysninger om Sjølyststranda Driftsameie

Sjølyststranda Driftsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990233357, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

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.

Sjølyststranda Driftsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 3, bnr. 417, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utearealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda samt miljølokket over E-18. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

A1 Skøyentorget Eierseksjonssameie	Karenslyst Alle 40 - 50	gnr. 3, bnr. 638	11 576 / 40 613 (28,5%)
A3 Hoffselva Boligsameie	Hoffselvpromenaden 2 og 4	gnr. 3, bnr. 639	4 910 / 40 613 (12,1%)
A4 Bestumkilen Boligsameie	Messepromenaden 9 og 11	gnr. 3, bnr. 640	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A5 Sjølystpromenaden Boligsameie	Messepromenaden 5 og 7	gnr. 3, bnr. 641	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A6 Sjølystgården Boligsameie	Messepromenaden 1 og 3	gnr. 3, bnr. 642	4 626 / 40 613 (11,4 %)
A7 Karenslyst Plass Boligsameie	Messepromenaden 2 - 10	gnr. 3, bnr. 643	10 665 / 40 613 (26,3 %)

Sjølyststranda Driftsameie Sameie (SDS) eier eiendommen som består av felles utearealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda, samt miljølokket over E-18. Eiendommen eies av de 6 sameiene på Sjølyststranda. Vedtektene regulerer sameiernes bruk av eiendommen, samt de forpliktelser sameierne har til å dekke kostnader m.v.



Sameiene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Trivselen på Sjølyststrandens fellesområder avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre.

Sameiet er et tingsrettslig sameie og er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990233357.

Sameiets felleskostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel. Det enkelte eierseksjonssameie sin eierandel tilsvarer summen av seksjonenes bruksareal (hoveddel) mot det totale areal for samtlige eierseksjoner på Sjølyststranda. Arealet tilsvarer eierbrøkene i henhold til seksjonering.

Styret består av 6 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierne. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er medlemmer i de respektive styrene for eierseksjonssameiene som er sameiere.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

## **FJERNVARME**

Sjølyststranda Eierseksjonssameiene er forpliktet til å dekke sitt vannbårne varmebehov ved hjelp av fjernvarme. Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Abonnementet er tegnet av Sjølyststranda Driftsameie (SDS) og ikke det enkelte eierseksjonssameie. SDS betaler på grunn av dette for de totale fjernvarmekostnadene i prosjektet i henhold til tariff VB2 (Borettslag/sameier). Kostnadene for det enkelte eierseksjonssameie betales via felleskostnadene til SDS og er utlignet på den enkelte seksjonseier i henhold til en vedtektsfestet fordelingsbrøk. Det er videre vedtatt at det for 2011 skal belastes etter faktisk forbruk. Skøyentorget Eierseksjonssameie (A1) betaler fjernvarme for næringsseksjonene og gatevarmen etter egne målere.

## **SØPPELSUGANLEGG**

Sjølyststranda har et automatisert avfallssystem (søppelsuganlegg) levert av Envac.



Anlegget er et lukket vakuumsystem som gjør at man slipper søppelrom med ubehagelig lukt og skitne søppelcontainere. Avfallet kastes i innkastluker som er plassert ved inngangene.

Systemet består i prinsippet av et antall innsamlingssteder, sammenføyd gjennom et rørsystem som transporterer avfallet til en oppsamlingsstasjon. Når avfallet kastes i et nedkast, lagres det i en sjakt over en stengt lagringsventil. På fastsatte tidsintervaller, styrt av det sentrale kontrollsystemet, tømmes de fulle sjaktene som er koblet til mottakssentralen.



Avfallet blir hentet av Oslo kommune Renovasjonsetaten som kjører dette bort. Kostnadene forbundet med service og reparasjoner ved driftsstans er høye. Det er derfor viktig at man følger anvisningene for kasting av avfall nøye.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Siden Sjølyststranda har felles avfallshåndtering betales renovasjonsavgiften for alle sameiene gjennom SDS.

## **MILJØLOKK**

En forutsetning i kommunens reguleringsplan for Sjølyststranda var at utbyggingen omfattet et miljølokk over E18 som gjorde det mulig å bygge boliger nær motorveien og dessuten ga allmenheten tilgang til Bygdøy via gang- og sykkelveier. Miljølokket ble betalt av utbygginger og eies det av de seks sameiene på Sjølyststranda, organisert i SDS. (Del av eiendommen gnr 3, bnr 417) SDS har ansvar for ytre vedlikehold av miljølokket, bortsett fra gang- og sykkelveiene som eies av Oslo kommune.

Statens Vegvesen inngikk en vedlikeholdsavtale med Sjølyststranda Eiendom/SDS om fremtidig vedlikehold av miljølokket (14.03.03). SE/SDS inngikk også en avtale med Oslo kommune om vedlikehold av kommunens gang- og sykkelveier (24.03.03).

SDS utfører vedlikeholdet av hage/parkanlegget på loddets overflate. Dette omfatter vedlikehold av kommunens gang- og sykkelveier. Utgiftene til dette blir refundert etter kommunale satser av Oslo kommune Bymiljøetaten.

Statens Vegvesen har ansvar for vedlikehold av den indre tunellen med tekniske installasjoner. For dette betaler SDS Statens Vegvesen et årlig driftstilskudd, for 2017 budsjettet med kr 800 000.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om utvendig driftstjenester for fellesarealene.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 845315.

## **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern. SDS har ingen ansatte og arrangerer ikke dugnad.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt åtte ordinære styremøter i perioden, fem i 2016 og tre i 2017. I tillegg er det avholdt budsjettmøte og regnskapsmøte med forvaltningskonsulent i OBOS

Økonomiansvaret i SDS er tillagt styret, forretningsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det viste seg i høst at A1 hadde utpekt et styremedlem til SDS som var varamedlem i Skøyentorget Borettslag, ikke i Skøyentorget Eierseksjonssameie, som etter vedtektene skal representere A1 i SDS. Det lot seg ikke gjøre å rydde opp i dette, så representanten for A1 har møtt uten stemmerett fra 27.10.16. Dette har ikke hatt noen praktisk betydning. Forholdet vil bli rettet opp ved valg av nytt styre på årsmøtet 2017.

Styret har fulgt opp en rekke drifts- og vedlikeholdskontrakter for eiendommen. Dette er kontrakter som dekker tekniske installasjoner og vedlikehold, som for eksempel fjernvarmeanlegg, søppelsuganlegg, snømåking, vedlikehold av grøntarealene, vaktmestertjeneste med mer.

Styret har reforhandlet driftsavtaler med Oras for felles røranlegg og Envac for søppelsuganlegget. Vaktmesteravtalen med ISS er oppdatert mht. omfang og pris. Ny tilleggsavtale er inngått med Sparebank 1 om drift og vedlikehold av Skabos vei. Avtalen er overført fra det enkelte sameie til SDS. Styret har her hatt bistand fra advokat Bjørn Tore Flåtten, OBOS-advokatene.

Det har vært reist forslag om oppsigelse av kontrakt om vintervedlikehold med ISS og avtalen med Oslo Kommune av 24.03.03 om vedlikehold av gang- og sykkelveier på Sjølyststranda. Disse er ikke vedtatt.

Vi har tegnet ny kontrakt med firma Uterom for gartnertjenester i 2017. Til tross for noen klager, er styret etter en totalvurdering fornøyd med deres arbeid.

Uterom har anlagt ny plen foran A3 der gasstank er fjernet, og en ny hekk langs Hoffselvspromenaden.

Ved store nedbørmengder i august rant ikke vannet unna fordi mange sluk var tette. Fontenen og alle sluk på området (ca 40) ble rensset.

Sanden i sandkassene er skiftet ut sommeren 2016. Det er gjennomført vernerunde på uteområdene i april 2017.

Det er fylt på grus mellom brosteinene på fonteneplassen og ved inngangene.



Søppelanlegget har påført oss betydelige utgifter på grunn av feil bruk. Styret har derfor gjennomført en informasjonskampanje på norsk og engelsk om kildesortering og riktig bruk av anlegget. Utgiftene har gått noe ned, trolig som følge av dette.

Det har vært en del brannutrykninger som påfører oss utgifter. SDS har gjort følgende vedtak 29.01.2017:

Dersom brannutrykning skyldes at beboere/forretningsdrivende har vist uforstand, skal kostnadene dekkes av den ansvarlige, ikke fellesskapet dvs. SDS. SDS beslutter i hvert enkelt tilfelle hvem som skal betale.

Det har ikke vært større, uventede utgifter i årsmøteperioden. Totalt ble derved årsregnskapet levert med et mindre underskudd, se egen oversikt. SDS går inn i 2017 med god likviditet.

## **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7 723 944.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 8 045 298.

Avvik konsulenthonorar er grunnet juridisk bistand.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 294 116 og foreslås dekket ved overføring fra 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 872 312.

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.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det ikke budsjettert med større vedlikeholdstiltak.

### **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 1 462. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjølyststranda Driftsameie.

### **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 uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 04.04.2017  
Styret i Sjølyststranda Driftsameie

Jorun Christoffersen/s/   Tore Strand/s/   Willy Bjørndal/s/

Mari Kristina Keiserud/s/   Kjersti Tunheim Pedersen/s/   Olav Saastad/s/



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sjølyststranda Driftsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sjølyststranda Driftsameies årsregnskap som 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.



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 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.

#### 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 dekning av tap 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, 26. april 2017  
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 723 944	7 723 944	7 776 000	7 724 000
Andre inntekter	3	21 077	729	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 745 021</b>	<b>7 724 673</b>	<b>7 776 000</b>	<b>7 724 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 445	-20 445	-20 445	-24 000
Styrehonorar	5	-145 000	-145 000	-145 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 736	-15 125	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 515	-74 485	-76 500	-78 500
Konsulenthonorar	7	-67 825	-17 764	-12 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 023 473	-2 120 641	-1 960 000	-2 090 000
Forsikringer		-29 227	-28 103	-30 000	-30 500
Kommunale avgifter	9	-463 190	-442 286	-505 000	-465 000
Energi/fyring	10	-4 140 906	-3 182 536	-4 120 000	-4 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-16 631	-16 692	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	11	-1 052 350	-974 054	-949 500	-1 016 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 045 298</b>	<b>-7 037 131</b>	<b>-7 847 445</b>	<b>-8 003 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-300 278</b>	<b>687 542</b>	<b>-71 445</b>	<b>-279 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 162	4 058	0	0
Finanskostnader		0	-5 825	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 162</b>	<b>-1 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-294 116</b>	<b>685 775</b>	<b>-71 445</b>	<b>-279 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			685 775		
Fra opptjent egenkapital		-294 116			

**BALANSE**

	Note	2016	2 015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		159	557
Kortsiktige fordringer	13	31 343	124 436
Energiavregning	14	7 159	0
Driftskonto OBOS-banken		1 464 674	2 492 534
Sparekonto OBOS-banken		1 502 885	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 006 220</b>	<b>2 617 528</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 006 220</b>	<b>2 617 528</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		872 312	1 166 428
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>872 312</b>	<b>1 166 428</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 908	7 776
Leverandørgjeld		2 132 000	542 692
Energiavregning		0	5 120
Annen kortsiktig gjeld		0	895 512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 133 908</b>	<b>1 451 100</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 006 220</b>	<b>2 617 528</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2017  
Styret i Sjølyststranda Driftsameie

Jorun Christoffersen/s/ Tore Strand/s/ Willy Bjørndal/s/

Mari Kristina Keiserud/s/ Kjersti Tunheim Pedersen/s/ Olav Saastad/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 KLASSIFISERING 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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Kommunale avgifter	485 244
Fjernvarme	4 000 584
Felleskostnader	3 238 116
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 723 944</b>

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

Bymiljøetaten	20 132
Korrigeringer på reskontro	945
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 077</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 445
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 445</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 145 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 736

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

Juridisk bistand	-56 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 825</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 565
Drift/vedlikehold VVS, Oras AS, Aktiv Rørinspeksjon AS	-121 501
Drift/vedlikehold elektro, Lefdal	-5 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, Ostara AS, ISS, Uterom AS, Vestre AS	-446 237
Drift/vedlikehold fellesanlegg, Miljølokk	-704 874
Drift/vedlikehold brannsikring, Brann og Redningsetaten, Schneider Electric AS	-275 086
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg, Envac AS	-427 873
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 023 473</b>

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

Renovasjonsavgift	-463 190
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-463 190</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-4 140 906
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 140 906</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 826
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 281
Driftsmateriell	-9 906
Lyspærer og sikringer	-110 095
Vaktmestertjenester	-529 101
Vakthold	-46 868
Renhold ved firmaer	-12 071
Snørydding (feing, strøing, måking)	-202 440



15

Sjølyststranda Driftsameie

Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-7 105
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 128
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Telefon/bredbånd	-2 699
Porto	-14 933
Bankgebyr	-2 798
Velferdskostnader	-21 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 052 350</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-312
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 162</b>

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

Gass	11 118
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	20 225
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>31 343</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-103 680
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-103 680</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	15 575
Gass	95 264
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>110 839</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>7 159</b>
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.