



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 768 568
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HERMANN FOSS
Forretningsadresse: Hermann Foss gate 8
0171 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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2018

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		835 642	844 145
Sum inntekter		835 642	844 145
Kostnader			
Lønnskostnad		45 992	47 588
Annen driftskostnad		327 624	511 581
Sum kostnader		373 616	559 169
Driftsresultat		462 026	284 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 042	10 258
Sum finansinntekter		11 042	10 258
Annen finanskostnad		92 864	101 505
Sum finanskostnader		92 864	101 505
Netto finans		-81 822	-91 247
Ordinært resultat før skattekostnad		380 204	193 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		380 204	193 730
Årsresultat		380 204	193 730
Totalresultat		380 204	193 730
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		380 204	193 730
Sum overføringer og disponeringer		380 204	193 730



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			
Kundefordringer			19
Andre fordringer		71 065	67
Sum fordringer		71 065	86
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 249	278 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 249	278 623
Sum omløpsmidler		476 314	278 709
SUM EIENDELER		476 314	278 709

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 794 325	2 174 529
Sum opptjent egenkapital		-1 794 325	-2 174 529
Sum egenkapital		-1 794 325	-2 174 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 189 577	2 370 973
Sum annen langsiktig gjeld		2 189 577	2 370 973
Sum langsiktig gjeld		2 189 577	2 370 973
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 771	525
Leverandørgjeld		55 325	73 390
Skyldige offentlige avgifter		56	2 380
Annen kortsiktig gjeld		17 909	5 970
Sum kortsiktig gjeld		81 062	82 265
Sum gjeld		2 270 639	2 453 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 314	278 709



Protokoll fra årsmøte avholdt den 07.06.2018

Til stede:

Gabriella Bråss, Nora Christensen, Malin Sinding, Berit Løken, Christina Söderström, Knut Wikstrøm og Sandra Ydse.

Fullmakter:

Styreleder Gabriella Bråss har fått følgende fullmakter: Per Bråss, Morten Skaarud og Ann-Kristin Stenshagen.

1. Godkjenning av agenda.

Godkjent.

2. Valg av møteleder og protokollfører:

Gabriella Bråss-Reiter, Nora Christensen

3. Gjennomgang av årsrapport 2017

Det ble påpekt at beskrivelsen forretningsfører er feil i punkt 4. Dette vil bli rettet opp til regnskapsfører siden vi ikke har forretningsfører.

4. Gjennomgang av årsregnskap for 2017

Godkjent

5. Forslag Budsjett

Styrets forslag til budsjett for 2018 ble godkjent uten at det ble stilt spørsmål eller kommentar.

6. Valg av styremedlem 1 år

Ole Fredrik von Krogh fratrer som styremedlem.

Sandra Ydse ble enstemmig valgt som nytt styremedlem for 1 år.

7. Valg av styremedlem 2 år

Christina Söderström ble enstemmig valg som nytt styremedlem for 2 år.

8. Valg av vararepresentant 2 år

Nora Christensen ble enstemmig valgt som nytt varamedlem for 2 år.

9. Gjennomgang av ny eierseksjonslov.

Det ble diskutert hva vi ønsker å ta med inn i våre vedtekter.

Vedlikehold er allerede i våre vedtekter, og flertallet var enige i at det ikke er nødvendig å spesifisere seksjonseierens plikter til å vedlikeholde bruksenheten.

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser, og det er derfor ikke aktuelt at en seksjonseier anlegger ladepunkter for el og hybridbiler.

Det vil ikke bli innført at seksjonseiere skal betale et månedlig a konto beløp til fellesutgiftene.

Det ble besluttet at sameiet tar ansvar for utgifter og vedlikehold av brannslukningsapparatet, og at utgiftene til dette dekkes av felleskostnadene.



Styret vil sende inn vedlegget til de nye vedtektene som vil bli tilføyd til de allerede eksisterende vedtektene.

10. Flislegging rapport

Årsmøtet fikk en oppdatering på arbeidet med flisleggingen av oppgang A. Arbeidet vil bli ferdigstilt neste uke. Det har vært mye opphold pga for sen leveranse av fliser og misforståelser mellom flislegger og leverandør samt dårlig prosjektstyring fra flisleggerfirma og mye inn og utflytting samt oppussing av bad. Ifølge Francke Bygg har de avsluttet samarbeidet med denne flisleggeren.

11. Get

Ny kollektiv avtale med bredbånd 50/20 Mbps, og kanalpakken START for 399 kr per boenhet i måneden ble bestemt. Dette betales gjennom fellesutgiftene. Vi betaler i dag 225 kr for kanalpakken mini, og fellesutgiftene vil derfor økes med 174 kr per måned. Mer info kommer.

12. Innkomne forslag sameiere

Det er kommet inn et ønske om sykkelbod i bakgården. Det er behov for å bytte ytterdøren i oppgang B, og dette må prioriteres før sykkelbod. På grunn av økonomi må bytte av ytterdøren vente til etter flislegging av oppgang B.

Ingen flere saker forelå til behandling og årsmøtet ble erklært hevet.

Oslo, 18. Juni 2018

Underskrifter: Gabriele Bråss-Kelw, styreleder.
Sandra Ydse.
Christina Sævi, styremedlem
Nora Christensen, varamedlem

2



Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

På årsmøtet 2018 ble følgende vedlegg besluttet og skal føyes til allerede eksisterende vedtekter som er fastsatt den 12. januar 2005.

Når det gjelder vedlikeholdsplikten ligger denne i utgangspunktet til den enkelte eier, men det følger av eierseksjonsloven § 32 avsnitt 8 at sameiet kan vedta en vedtektsbestemmelse som sier at hele eller deler av vedlikeholdsplikten ligger til sameiet i fellesskap. Det vil si at vi for eksempel kan bestemme at brannslukningsapparat skal være sameiets ansvar:

Det ble besluttet at Sameiet tar ansvar for utgifter og vedlikehold av brannslukningsapparater og at utgiftene til dette dekkes av felleskostnadene.

For øvrig henvises det til gjeldende eierseksjonslov. Ved motstrid mellom ufravikelige regler i eierseksjonsloven og disse vedtektene skal eierseksjonsloven gå foran.



INNKALLING TIL ÅRSMØTET

I

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GATE 8

DEN

7.juni 2018 kl 1700

Sted: Herman Foss gt 12 1 etasje

Agenda:

- 1 Godkjenning av agendaen
- 2 Valg av møteleder/referent
- 3 Gjennomgang av styrets årsrapport for 2017
- 4 Gjennomgang av regnskap 2017
- 5 Forslag budsjett 2018
- 6 Valg av styremedlem (1 år Ole Fredrik har flyttet og fratrer vervet)
- 7 Valg av styremedlem
- 8 Valg av vara
- 9 Ny eierseksjonslov- endring i vedtekter
- 10 Flislegging oppgang B
- 11 Get
- 12 Innkomne forslag av Sameiere, se vedlegg

Vi oppfordrer alle til å møte på årsmøtet.





3841 - EIERSEKSJONS. HERMANN FOSS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	832 044	832 044	0	0
Andre inntekter	3	3 598	12 101	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		835 642	844 145	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 993	-7 873	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-39 714	0	0
Revisjonshonorar		0	-4 875	0	0
Andre honorarer		-2 500	-5 200	0	0
Regnskapsførerhonorar		-28 789	-29 336	0	0
Konsulenthonorar	6	-14 630	-1 298	0	0
Kontingenter		-2 450	-950	0	0
Drift og vedlikehold	7	-29 143	-125 950	0	0
Forsikringer		-77 108	-73 464	0	0
Kommunale avgifter	8	-112 072	-112 072	0	0
Energi/fyring		29 262	-38 303	0	0
Kabel-/TV-anlegg		-45 463	-43 842	0	0
Andre driftskostnader	9	-44 729	-76 291	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-373 616	-559 169	0	0
DRIFTSRESULTAT		462 026	284 976	0	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 042	10 258	0	0
Finanskostnader	11	-92 864	-101 505	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 822	-91 247	0	0
ÅRSRESULTAT		380 204	193 730	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		380 204	193 730		



3841 - EIERSEKSJONS. HERMANN FOSS

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 988	67
Kundefordringer		0	19
Kortsiktige fordringer	12	54 077	0
Driftskonto OBOS-banken		405 249	276 863
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 760
SUM OMLØPSMIDLER		476 314	278 709
SUM EIENDELER		476 314	278 709
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 794 325	-2 174 529
SUM EGENKAPITAL		-1 794 325	-2 174 529
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 189 577	2 370 973
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 189 577	2 370 973
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 909	5 820
Leverandørgjeld		55 325	73 390
Skyldig til offentlige myndigheter	14	56	2 380
Påløpte renter		7 771	525
Annen kortsiktig gjeld		0	150
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 062	82 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		476 314	278 709
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2018,

STYRET I EIERSEKSJONS. HERMANN FOSS

Gabriela Bråss-reiter

Nora Christensen

Ole Fredrik Von Krogh

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Utskiftning dører/vinduer	95 532
Felleskostnader	467 688
Lån/Renter	100 992
Balkong	167 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	832 044

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	3 598
SUM ANDRE INNTEKTER	3 598

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 993

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 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

HBRI AS	-2 705
Andre konsulenthonorarer	-11 925
SUM KONSULENTHONORAR	-14 630

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 500
Drift/vedlikehold VVS	-4 669
Drift/vedlikehold elektro	-7 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 049
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 143

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-61 759
Feieavgift	-3 308
Renovasjonsavgift	-47 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 072

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 858
Driftsmateriell	-2 519
Renhold ved firmaer	-31 476
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-2 059
Porto	-1 013
Bank- og kortgebyr	-2 408
Velferdskostnader	-648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 729

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	439
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	201
Kundeutbytte Gjensidige	10 402
SUM FINANSINNTEKTER	11 042

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

OBOS-banken renter	-92 314
OBOS-banken termingebyr	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-92 864

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	54 077
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	54 077

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**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-56
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-56

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2014	-2 761 683
Nedbetalt tidligere	390 710
Nedbetalt i år	181 396
	-2 189 577
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 189 577



INNKALLING TIL ÅRSMØTET

I

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GATE 8

DEN

7.juni 2018 kl 1700

Sted: Herman Foss gt 12 1 etasje

Agenda:

- 1 Godkjenning av agendaen
- 2 Valg av møteleder/referent
- 3 Gjennomgang av styrets årsrapport for 2017
- 4 Gjennomgang av regnskap 2017
- 5 Forslag budsjett 2018
- 6 Valg av styremedlem (1 år Ole Fredrik har flyttet og fratrer vervet)
- 7 Valg av styremedlem
- 8 Valg av vara
- 9 Ny eierseksjonslov- endring i vedtekter
- 10 Flislegging oppgang B
- 11 Get
- 12 Innkomne forslag av Sameiere, se vedlegg

Vi oppfordrer alle til å møte på årsmøtet.