



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 789 971
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GLÜCKSTADSGT 5
Forretningsadresse: Glückstads gate 5
0170 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: Svein Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2017

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, 13.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|---------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 368 134 | 1 307 391 |
| Sum inntekter | | 3 368 134 | 1 307 391 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 1,2,3,4 | 3 087 931 | 937 541 |
| Sum kostnader | | 3 087 931 | 937 541 |
| Driftsresultat | | 280 203 | 369 850 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 933 | 7 636 |
| Sum finansinntekter | | 2 933 | 7 636 |
| Annen rentekostnad | | 108 909 | 140 844 |
| Sum finanskostnader | | 108 909 | 140 844 |
| Netto finans | | -105 976 | -133 208 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 174 227 | 236 642 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 174 227 | 236 642 |
| Årsresultat | | 174 227 | 236 642 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 174 227 | 236 642 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 174 227 | 236 642 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|------------|------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 118 886 | 38 676 |
| Sum fordringer | | 118 886 | 38 676 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 203 557 | 802 332 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 203 557 | 802 332 |
| Sum omløpsmidler | | 322 443 | 841 008 |
| SUM EIENDELER | | 322 443 | 841 008 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5 | 2 362 354 | 2 536 581 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 362 354 | -2 536 581 |
| Sum egenkapital | | -2 362 354 | -2 536 581 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 2 636 627 | 2 839 151 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 636 627 | 2 839 151 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 636 627 | 2 839 151 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 48 170 | 538 438 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 48 170 | 538 438 |
| Sum gjeld | | 2 684 797 | 3 377 589 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 322 443 | 841 008 |



Til alle seksjonseiere i
Sameiet Glückstadt. 5

Oslo, 20. februar 2017

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Glückstadt 5

Ordinært sameiermøte i Glückstadt. 5 Sameie, avholdes onsdag 1.3.2017, kl. 19.00.
Møtet avholdes i Markus Menighets lokaler i Schwensensgt 15.

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a) Opptak av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2. Årsoppgjør**
 - a) Styrets beretning
 - b) Regnskap – styret foreslår overføring av resultatet til balansen
 - c) Revisors beretning
- 3. Godtgjørelse til styret og revisor**
- 4. Innmeldte saker til behandling fra styret**
 - a) Oppussing av balkonger
 - b) Bytting av callinganlegg og ytterdører
- 5. Budsjett 2017**
- 6. Valg**
 - a) 3 styremedlemmer, to styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for 1 år

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å møte kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektigen må legge frem skriftlig og datert fullmakt. Revisjonsberetningen fremlegges på møtet. Øvrige saksdokumenter er vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Glückstadt. 5
Frank Kjærnes
Forretningsfører

NB! Dugnad avholdes 10. mai



ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

| Rolle | Navn | Antall år | Valgt år |
|-------------|----------------------|-----------|----------|
| Leder | Kaja Skille Hestnes | 2 | 2016 |
| Styremedlem | Karl M. Andersen | 2 | 2015 |
| Styremedlem | Ali Tirna | 2 | 2016 |
| Styremedlem | Ragnar Hauge | 1 | 2016 |
| Varamedlem | Lars Martin Berglund | 2 | 2016 |

2. Generelle opplysninger om sameiet

2.1. Tillitsvalgte og ansatte

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Sameiets styre består av 4 menn og 1 kvinne.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Selskapet har ingen ansatte.

2.2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av SK Eiendom AS.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

2.3. Eiendommen

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 39 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 217 og bruksnummer 178.

Sameiet ligger i Oslo.

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

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984789971.

2.4. Retningslinjer for styrearbeidet

Styret har vedtatt retningslinjer for det daglige styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til sameiets tillitsvalgte, og er ment å være en veileder og støtte i dette arbeidet.



2.5. HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

2.6. Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

2.7. Elkraftavtale

Sameiet benytter Hafslund Strøm AS for leveranse av Elkraft. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

2.8. Antenneanlegg

GET's servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00, kan også meldes på www.get.no.

2.9. Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring og polisenummeret er 76659219. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne **straks melde skaden til styret** som umiddelbart melder videre til Forsikringsavdelingen i Gjensidige Forsikring.

2.10. Eiendeler og gjeld - omsetning og takster

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

3. Styrets arbeid

Brannsikringssaken er (med unntak av en leilighet i oppgang A) slutført og beboere har mottatt bevis på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrift på området.

3.1. Brannsikring

Sommaren 2011 vart det oppdaga store problem med brannsikringa i gården. Styret har prioritert arbeidet med å få etablert leilighetene som eigne brannceller. Dette inneber at ein må utbetra gjennomføringar av rør mellom etasjane, og byte av dei gamle dørene i oppgang A, C og D. Vi har også funne to dører i oppgang B som må skiftast; eigarane er informert. Problemet vårt er at leilighetene har fått ferdigattest under forutsetning av at dei oppfyller TEK9, som krever ein B30 standard på dør. Det er dermed ikkje berre å få gjennomført standard dør oppgradering som i andre gamle bygårdar der brannvesenet krev betring av sikringa; vi har eit høgare definert nivå vi må opp på.

Det tok tid å få oversikt og å få inn tilbud på dører, men på årsmøtet i 2013 hadde styret eit tilbud klart frå NOR-Akustikk om skifte av dører og utbetring av etasjeskiljer. Nor-Akustikk gjorde det klart at det var heile pakka som var interessant, ikkje berre etasjeskiljene. På dette årsmøtet vart det imidlertid gjort eit ekstraordinært vedtak om å undersøka om ein kunne få billigare dører frå utlandet. Dette arbeidet førte ikkje fram.

På årsmøtet i 2014 var saken oppe igjen. No vart spørsmålet om oppgradering av dører reist, og det vart vedtatt at Sissel Forsberg fekk ein måned på å få inn tilbud her. Ho fekk då kontakt med Høyer og Finseth, eit konsulentfirma på mellom anna brannvern, som sa seg i stand til å spesifisera ei oppgradering av dørene til TEK9 standard. Styret valde å følgja dette sporet. I første omgang undersøkte vi seriositeten til firmaet, for å sikra oss at dette heldt mål. Dei fekk så i oppdrag å utarbeida ein oppgraderingsplan og senda denne ut på anbod. Fristen for å levera anbod var midt i desember; og til tross for at fleire firma var på befarig kom det ikkje inn nokon tilbud.

På årsmøtet i 2015 vart det avgjort at styret stod fritt til å inngå avtalar om gjennomføring og skifte av dører i B, C og D, medan oppgang A framleis ville satsa på at det gikk an å få til ei oppgradering, og dermed køyrte sitt eige løp her. Sissel Forsberg og Mette Braset fekk ansvaret for dørene i A.

I løpet av hausten 2015 fekk styret gjenetablert interesse hos Nor-Akustikk og deira samarbeidspartnar A-B Bygg for å vurdera dette prosjektet. Etter eit møte i januar sa dei seg villig til å utføra arbeidet. I løpet av februar kom dei også opp med ein plan for oppgradering av dørene i A, C og D, der dei går gpd for at oppgraderinga oppfyller B30 brannkravet. Denne overraskande positive utviklinga gjorde at også dørene i oppgang A kom med i tilbodet, og oppgang D gikk for oppgradering i staden for utskifting av dører. I april bestemte også et flertall i oppgang C seg for at dørene skulle oppgraderes og ikke skiftes ut.

Før sameiemøtet i 2016 hadde styret inngått avtale med A-B bygg om følgende arbeid:



1. Utbetring av alle rørgjennomføringar
2. Oppgradering av dører i oppgang A, 10 stk.
3. Utskifting av dører i B, 2 stk. (resten oppfyller krava)
4. Utskifting av dører i C, 9 stk. (ei dør er ny, berre dei originale vert skifta)
5. Oppgradering av dører i oppgang D, 7 stk. (berre dei originale)
6. Brannmaling av trapp i oppgang B.

Arbeidet ble startet i april 2016 og pågikk gjennom sommeren.

Arbeidet ble slutført, og brannsikkerhetsbevis ble utstedt i oktober 2016.

I rapporten fra Skansen er nå de viktigste og største manglene utbedret. Et viktig gjennstående punkt er å utbedre rømningsveiene.

3.2. Støy

Styret har ikke mottatt noen støyklager.

3.3. Ventilasjon

Etter klager på ventilasjonsanlegget, spesielt i D, fekk vi ein full gjennomgang av anlegget i 2016.

Gjennomgangen innebar blant annet en full gjennomblåsning og rengjøring av kanalene.

Styret har mottatt to henvendelser fra oppgang D om at det i første etasje er for mye avtrekk, mens det i fjerde etasje er for lite. GK ventilasjon er kontaktet vedrørende dette.

Styret ønsker å minne om at ingen må skru på ventilasjonskontrollet på eget initiativ, men kontakte styret dersom noe er galt med ventilasjonen.

3.4. Forretningsfører

Forretningsfører heiter SK Eiendom AS. Vår kontakt er Frank Kjærnes. SK Eiendom AS har vore engasjert som forretningsfører siden 1.7.2005.

3.5. Dugnad

Det var dugnad i mai 2016, og blir en ny dugnad i mai i år, se egen sak.

3.6. Styremøter

Styret har hatt fem styremøter gjennom året. Mye av arbeidet har omhandlet brannsikringen.

4. Regnskapet for 2016

Resultatet av året 2016 viser et årsresultat på NOK 174.227,- og er overført til balansen under konto for egenkapital. Annen egenkapital var negativ pr. 31.12. med NOK 2.362.354. Den negative egenkapitalen skyldes tidligere års oppussing/rehabilitering av fasaden og taket. Rehabiliteringen ble finansiert ved et låneopptak i DNB og restgjeld pr. 31.12 var NOK 2.636.627.



Driftsinntektene i 2016 var totalt NOK 3.368.134.

Driftskostnadene i 2016 var totalt NOK 3.087.931.

Revisors honorar for regnskapsåret 2016 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Styret er ikke kjent med andre hendelser etter 31.12. som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

5. Kostnadsutvikling

5.1. Styreutgifter

Styret foreslår å videreføre dagens styrehonorar.

5.2. Forsikring

Sameiet betaler forsikringspremien i januar. Sameiets forsikringspremie blir regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

5.3. Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyret vil være uendret i 2017.
Renovasjonsgebyret vil være uendret i 2017.

5.4. Merverdiavgiften

Merverdiavgiften er på 25 %. Sameiet har ikke fradrag for mva.

5.5. Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnader i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

6. Inntekts- og kostnadsoverslag for år 2017

Styret har satt opp et budsjett for 2017. Budsjettet gir et forventet årsoverskudd på 207.255. Fellesutgiftene er foreslått hevet med 10 % fra 1.7.2017.

Oslo, 17. februar 2017
Styret i Glückstadgt. 5 Sameie

Kaja Skille Hestnes

Ragnar Hauge

Karl M. Andersen

Ali Tirna



SAMEIET GLÜCKSTADGATEN 5

| RESULTATREGNSKAP | | 2016 | Buds. 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Inntekter: | Note: | | | |
| Fellesutgifter | | 1 248 780 | 1 248 780 | 1 248 780 |
| Ekstrainnkalling brannsikring | | 1 598 918 | 1 750 000 | 0 |
| Innteksføring av forlikspenger | | 458 183 | 460 000 | 0 |
| Reklame gavlvegg | | 34 654 | 34 654 | 33 809 |
| Andel overskudd Gjensidige | | 27 599 | 0 | 24 802 |
| Sum inntekter | | <u>3 368 134</u> | <u>3 493 434</u> | <u>1 307 391</u> |
| Kostnader: | | | | |
| Styrehonorar | 1 | 75 000 | 75 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 10 575 | 10 575 | 8 460 |
| Strøm | | 39 320 | 30 000 | 37 751 |
| Kommunale avgifter | | 210 751 | 210 000 | 207 317 |
| Kabel TV | | 95 316 | 95 000 | 93 571 |
| Renhold/vaktmester | | 146 296 | 145 000 | 141 487 |
| Diverse utgifter | | 6 332 | 7 500 | 8 445 |
| Reparasjon og vedlikehold | 2 | 2 194 045 | 2 310 000 | 78 186 |
| Forretningsfører | | 59 777 | 59 777 | 58 319 |
| Revisjon | 3 | 9 500 | 9 000 | 9 000 |
| Juridisk bistand | | 0 | 50 000 | 0 |
| Skadedyr | | 26 225 | 26 225 | 25 000 |
| Konsulentbistand | | 0 | 10 000 | 1 563 |
| Forsikring | 4 | 210 549 | 211 200 | 204 277 |
| Bankomkostninger | | 4 245 | 4 000 | 4 165 |
| Sum driftskostnader | | <u>3 087 931</u> | <u>3 253 277</u> | <u>937 541</u> |
| Driftsresultat | | <u>280 203</u> | <u>240 157</u> | <u>369 850</u> |
| Finansinntekter/kostnader: | | | | |
| Renteinntekter | | 2 933 | 5 000 | 7 636 |
| Rentekostnader | | 108 909 | 115 000 | 140 844 |
| Sum finansinntekter/kostnader | | <u>-105 976</u> | <u>-110 000</u> | <u>-133 208</u> |
| ARSRESULTAT | | <u>174 227</u> | <u>130 157</u> | <u>236 642</u> |
| Disponering: | | | | |
| Overført Annen egenkapital | | 174 227 | | |
| Sum disponert | | <u>174 227</u> | | |



SAMEIET GLÜCKSTADGATEN 5

| BALANSE PR. 31. DESEMBER | 2016 | 2015 | |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Eiendeler:</u> | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer: | | | |
| Utestående fellesutgifter | 46 962 | 0 | |
| Andre fordringer | 39 861 | 7 486 | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 32 063 | 31 190 | |
| Sum fordringer | <u>118 886</u> | <u>38 676</u> | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.: | | | |
| DNB | 186 181 | 185 700 | |
| BN Bank | 17 376 | 616 632 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l. | <u>203 557</u> | <u>802 332</u> | |
| Sum omløpsmidler | <u>322 443</u> | <u>841 008</u> | |
| Sum eiendeler | <u>322 443</u> | <u>841 008</u> | |
| <u>Egenkapital og gjeld:</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital: | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -2 362 354 | -2 536 581 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-2 362 354</u> | <u>-2 536 581</u> |
| Sum egenkapital | | <u>-2 362 354</u> | <u>-2 536 581</u> |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Lån | 6 | 2 636 627 | 2 839 151 |
| Sum langsiktig gjeld | | <u>2 636 627</u> | <u>2 839 151</u> |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Påløpte renter | | 3 415 | 3 874 |
| Kreditorer/Leverandørgjeld | | 7 371 | 4 459 |
| Skyldig skatt/arbeidsgiveravgift | | 0 | 38 460 |
| Skyldig til deltakere forlik | | 0 | 458 183 |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter | | 37 384 | 33 462 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>48 170</u> | <u>538 438</u> |
| Sum gjeld | | <u>2 684 797</u> | <u>3 377 589</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>322 443</u> | <u>841 008</u> |

Kaja Hestnes

Karl Andersen

Ragnar Hauge

Ali Tirna



SAMEIET GLÜCKSTADGATEN 5

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1 - Styrehonorar:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Utbetalt styrehonorar | 75 000 |
| Sum | 75 000 |

Note 2 - Drift og vedlikehold:

| | |
|--|------------------|
| Utskifting lamper, montering av sensor | 23 549 |
| Fjernet tagging og reparert låssylinder | 4 183 |
| Container | 2 995 |
| Div småinnkjøp, strømidler, lysmateriell, planter etc. | 12 871 |
| Service brannalarmanlegg | 6 996 |
| Malerarbeid utført av vaktmester | 7 457 |
| Brannsikring | 2 135 994 |
| Sum | 2 194 045 |

Note 3 - Revisjon:

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Revisjon av regnskapet for 2015 | 9 500 |
| Sum | 9 500 |

Note 4 - Forsikring:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Gjensidige, polisenr. 76659219 | 210 549 |
| Sum | 210 549 |

Note 5 - Annen egenkapital:

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 01.01 | -2 536 581 |
| Årets resultat | 174 227 |
| Sum | -2 362 354 |

Note 6 - Langsiktig gjeld:

| | |
|--|------------------|
| Låneopptak DnB 2007 over 20 år, 3,95 % pr. 31.12 | 4 000 000 |
| Tidligere års avdrag | -1 160 849 |
| Årets betalte avdrag | -202 524 |
| Sum | 2 636 627 |



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR SIVILØKONOM BI
Foretaksnr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorføring

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til sameiermøtet i Sameiet Glückstadgaten 5

Oslo, 01.03.2017

11369 12190

UTTALELSE OM REVISJONEN AV ÅRSREGNSKAPET 2016

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Glückstadgaten 5 som viser et overskudd på kr. 174.227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse lovene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DuB Nor 7076.13.55234

Telefon 22 49 26 71

Mobil 95 24 99 05

DuB Nor 0532 0871 1893

Fax 22 49 29 30

Datafax 22 13 86 08

Kontoradresse: Lillevannsveten 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54, Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

www.larsharald-brinchmann.no



Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsregnskap og årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom jeg hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører 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 regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide år årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 ble avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon er 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 rimelig kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener jeg at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 1. mars 2017

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



SAMEIET GLÜCKSTADGATEN 5

| BUDSJETT | 2017 | Regnsk. 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Inntekter:</u> | | |
| Fellesutgifter inkl økning 10% fom 1/7 | 1 311 219 | 1 248 780 |
| Ekstrainnkalling brannsikring | 0 | 1 598 918 |
| Innteksføring av forlikspenger | 0 | 458 183 |
| Reklame gavlvegg | 35 900 | 34 654 |
| Andel overskudd Gjensidige | 0 | <u>27 599</u> |
| Sum inntekter | <u>1 347 119</u> | <u>3 368 134</u> |
| <u>Utgifter:</u> | | |
| Styrehonorar | 75 000 | 75 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 10 575 | 10 575 |
| Strøm | 42 500 | 39 320 |
| Kommunale avgifter | 215 000 | 210 751 |
| Kabel TV | 97 200 | 95 316 |
| Renhold/vaktmester | 147 600 | 146 296 |
| Diverse utgifter | 7 500 | 6 332 |
| Reparasjon og vedlikehold | 90 000 | 2 194 045 |
| Forretningsfører | 61 989 | 59 777 |
| Revisjon | 9 500 | 9 500 |
| Juridisk bistand | 30 000 | 0 |
| Skadedyr | 27 000 | 26 225 |
| Konsulentbistand | 10 000 | 0 |
| Forsikring | 215 000 | 210 549 |
| Bankomkostninger | 4 000 | 4 245 |
| Sum driftskostnader | <u>1 042 864</u> | <u>3 087 931</u> |
| Driftsresultat | <u>304 255</u> | <u>280 203</u> |
| <u>Finansinntekter/utgifter:</u> | | |
| Renter av bankinnskudd | 5 000 | 2 933 |
| Renteutgifter | <u>102 000</u> | <u>108 909</u> |
| Sum finansinntekter/utgifter | <u>-97 000</u> | <u>-105 976</u> |
| ARSRESULTAT | <u>207 255</u> | <u>174 227</u> |

Avdrag lån ca 210.000



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET GLÜCKSTADGT 5

Ordinært sameiermøte i Sameiet Glückstadgt. 5 ble avholdt onsdag 1.3.2017 kl. 19.00 i Markus Menighets lokaler i Schwensensgt. 15.

Følgende ble behandlet iht. innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Til stede:

Adriana Eidsvik, Ragnar Hauge, Sissel Forsberg, Andreas Humlekjær, Martin Askvig, Mikael Nilsen, Silje Skaset, Ole Petter Johansen, Jeanette Neraal og Kaja Hestnes.

Fullmakter:

Morten Guriby hadde fullmakt fra Hanna Guriby.

Med dette var 9 seksjoner representert.

Fra forretningsfører møtte Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Kaja Hestnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og en til å underskrive protokollen.

VEDTAK: Forretningsfører Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen sammen med styrets leder ble Andreas Humlekjær valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Møtet erklært for lovlig satt.

2. Arsoppgjør

a) Arsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått.

- Det var flere som opplyste at det fortsatt er problemer med ventilasjonen. Dette kan skyldes at noen har montert kjøkkenvifte med motor. Dette kan skape problemer for andre leiligheter.

VEDTAK: Styrets årsberetning ble tatt til etterretning.

b) Regnskap

- Guriby ba styret undersøke muligheten for å heve leien for gavlveggen.

VEDTAK: Regnskapet for 2016 med styrets forslag til disponering av overskuddet ble vedtatt.

c) Revisors beretning

VEDTAK: Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Godtgjørelse til styret og revisor

VEDTAK: Godtgjørelse til styret og revisor godkjent

4. Innmeldte saker til behandling fra styret

a) Oppussing av balkonger



Hestnes opplyste at OPAK har avgitt en rapport som konkluderer med at konstruksjonen av balkongene er tilfredsstillende men de anbefaler bytte av overflate på gulv. Dette vil da være den enkelte seksjonseiers ansvar. Forsberg opplyste at det største problemet er at det faller murpuss fra fasaden. Det må undersøkes årsaken til at murpuss løsner.

- b) Bytting av callinganlegg og ytterdører
VEDTAK: Styret innhenter pris på dører og callinganlegg. Styret fikk fullmakt til å kalle inn inntil 200.000 til utskifting av callinganlegget.

5. Budsjett 2017

VEDTAK: Budsjett for 2017 ble vedtatt med økning av fellesutgiftene med 10 % fra 1/7. Vedtak om callinganlegget kommer i tillegg.

6. Valg

Følgende ble valgt:

Lars Martin Berglund, Silje Skaset og Andreas Humlekjær som styremedlemmer.
Ragnar Hauge valgt som varamedlem.

Etter valget har styret følgende sammensetning:

| Rolle | Navn | Antall år | Valgt år |
|-------------|----------------------|-----------|----------|
| Leder | Kaja Hestnes | 2 | 2016 |
| Styremedlem | Andreas Humlekjær | 2 | 2017 |
| Styremedlem | Silje Skaset | 2 | 2017 |
| Styremedlem | Lars Martin Berglund | 1 | 2017 |
| Varamedlem | Ragnar Hauge | 2 | 2017 |


Kaja Hestnes
Møteleder


Andreas Humlekjær
Protokollvitne