



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 738 344
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HARBITZALLEEN 14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2017

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, 13.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		741 400	541 804
Sum inntekter		741 400	541 804
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		666 941	532 135
Sum kostnader		708 017	573 211
Driftsresultat		33 383	-31 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 372	9 234
Sum finansinntekter		3 372	9 234
Annen finanskostnad		113	96
Sum finanskostnader		113	96
Netto finans		3 259	9 138
Ordinært resultat før skattekostnad		36 642	-22 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 642	-22 269
Årsresultat		36 642	-22 269
Totalresultat		36 642	-22 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		36 642	-22 269
Sum overføringer og disponeringer		36 642	-22 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		110 482	
Andre fordringer		93 088	44 786
Sum fordringer		203 570	44 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 034	603 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 034	603 749
Sum omløpsmidler		688 603	648 535
SUM EIENDELER		688 603	648 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		551 637	514 994
Sum opptjent egenkapital		551 637	514 994
Sum egenkapital		551 637	514 994
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 220	28 078
Annen kortsiktig gjeld		16 747	105 462
Sum kortsiktig gjeld		136 967	133 540
Sum gjeld		136 967	133 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 603	648 535



Til seksjonseierne i Sameiet Harbitzalleen 14

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Harbitzalleen 14 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Harbitzalleen 14 avholdes
torsdag 23. mars 2017 kl. 18.00 i Klaveness lokaler, Harbitzalleen 2.**

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Riktig lading av el-biler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.02.2017
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/ Anette R. Brunvold /s/ Christopher Strømmen Nicolaysen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Borvik Knutsen	Harbitzalleen 14 E
Styremedlem	Anette R. Brunvold	Harbitzalleen 14 N
Styremedlem	Christopher Strømmen Nicolaysen	Harbitzalleen 14 F
Varamedlem	Pål Sandstå	Harbitzalleen 14 B
Varamedlem	Finn-Tore Strand	Harbitzalleen 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Harbitzalleen 14

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Harbitzalleen 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993738344, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

Adresse:

Harbitzalleen 14 A - U

Gårds- og bruksnummer:

30 305

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggelse 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 Harbitzalleen 14 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.



Styrets arbeid

I år har hovedarbeidet i styret vært knyttet til å følge opp elektrikerarbeidet i forbindelse med oppgradering av dette i garasjene. Vi har hatt store utfordringer med elektrikerfirmaet som har gjennomført arbeidet, da de ikke har vært tilstede for å fullføre arbeidet. Arbeidet skulle være ferdig i august, men det er fortsatt enkelt elementer som ikke er avklart. Styret har vært i dialog med eiere av elektrikerne, og utførende elektriker. Selskapet har skyldt på sykdom og underkapasitet. Dette er ikke akseptert av oss, og vi skal forsøke å kreve prisavslag. Når dette er fullført vil det være mulig å installere 16A kurs for hver enkelt parkeringsplass ut fra sikringsskapet i hver garasje.

Det har også vært feil på varmekablene i nedkjørsel til garasje for Harbitzalleen 14S. Dette har blitt utarbeidet og er dekket av sameiets midler. Kostnaden til dette har ikke vært budsjettert, og utbedringen kom på ca 18 000,-. Det har også vært lekkasje i varmeanlegget som krevde behov for rørlegger på kveldstid, samt en forsikringssak ved lekkasje i radiator.

Styret har fått tilbud på oppgradering av blomsterbed, men valgt å ikke gjennomføre dette pga kostnader.

Utbyggingen i Harbitzalleen 1-7 krever også en del gjennomlesing av dokumentasjon og byggetillatelse. Styret har utover dette gjennomført avklaringer ved behov per e-post. Det har vært lite behov for gjennomføring av styremøter utover behandling av budsjett.

Styremedlemmer har også deltatt på informasjonsmøte knyttet til utbyggingen i Harbitzalleen 1-7, samt møte om generell fortetting av Skøyenområdet.



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 741 400. Dette er kr 157 400 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet viderefakturerte eierne for oppgradering el-anlegg i garasjer (motpost til denne er under drift/vedlikehold elektro) og rens av ventilasjonsanlegg (motpost til denne er under drift/vedlikehold ventilasjon).

Videre har sameiet viderefakturert eiere for lading av el-bil på felles strømmåler og naboer for felles snøbrøyting for sesongene 2015 og 2016 (halvparten av utgiften er ført i 2016 regnskapet og andre halvpart ble ført i 2015 regnskapet).

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 708 017. Dette er kr 119 941 høyere enn budsjettert.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 107 000 mens regnskapet viser kr 220 726. Avviket skyldes utgifter til oppgradering el-anlegg i garasjer og av rens ventilasjonsanlegg. Disse utgiftene er dekket inn med faktura til eiere (ført under andre inntekter).

Konsulentonorar viser et positivt avvik på kr 13 641. Avviket skyldes at sameiet ikke har hatt behov for juridisk bistand og generelt lite bistand fra forretningsfører etc.

Avviket under energi/fyring skyldes variable energikostnader. I tillegg er kr 10 790 viderefakturert eiere for lading av el-bil på felles måler (se andre inntekter).

Kabel-/tv-anlegg ble budsjettert med kr 68 000 mens regnskapet viser kr. 78 716. Avviket skyldes oppgradering av avtalen med T-WE boks til alle enheter.

Resultat

Årets resultat på kr 36 642 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 551 636.

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 budsjettet med ordinære vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 forventes økt til ca kr 59 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Harbitzalleen 14.

Lån

Sameiet Harbitzalleen 14 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.02.2017
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/ Anette R. Brunvold /s/ Christopher Strømmen Nicolaysen /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Harbitzalleen 14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Harbitzalleen 14 s 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 modifierer 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 anvendelse av overskuddet 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, 8. mars 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

**5890 - SAMEIET HARBITZALLEEN 14****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	580 824	534 312	581 000	781 000
Andre inntekter	3	160 576	7 492	3 000	39 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		741 400	541 804	584 000	820 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-6 464	-10 681	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 580	-70 655	-71 000	-73 500
Konsulenthonorar	7	-1 359	-610	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-220 726	-102 085	-107 000	-100 000
Forsikringer		-56 630	-53 650	-56 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-160 378	-158 623	-161 000	-161 000
Energi/fyring		-29 617	-19 234	-15 000	-246 500
Kabel-/TV-anlegg		-78 716	-73 422	-68 000	-84 000
Andre driftskostnader	10	-40 472	-43 175	-48 000	-49 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-708 017	-573 211	-588 076	-816 576
DRIFTSRESULTAT		33 383	-31 407	-4 076	-4 024
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 372	9 234	0	0
Finanskostnader	12	-113	-96	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 259	9 138	0	0
ÅRSRESULTAT		36 642	-22 269	-4 076	-4 024
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 642			
Fra opptjent egenkapital			22 269		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		110 482	0
Kortsiktige fordringer	13	47 224	44 786
Energiavregning	14	45 864	0
Driftskonto OBOS-banken		127 910	79 851
Sparekonto OBOS-banken		150 744	318 996
Sparekonto OBOS-banken II		206 379	204 902
SUM OMLØPSMIDLER		688 603	648 535
SUM EIENDELER		688 603	648 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		551 637	514 994
SUM EGENKAPITAL		551 637	514 994
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 747	52 830
Leverandørgjeld		120 220	28 078
Energiavregning	14	0	52 632
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 967	133 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 603	648 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2017,
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/ Anette R. Brunvold /s/ Christopher Strømme Nicolaysen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	511 920
Kabel-TV	68 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	580 824

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgradering el-anlegg garasjer	93 114
Rens ventilasjonsanlegg	39 304
Snøbrøyting	17 368
Strøm el-bil	10 790
SUM ANDRE INNTEKTER	160 576

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

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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 36 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 464

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 359
SUM KONSULENTHONORAR	-1 359

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-94 562
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 463
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 702
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-220 726

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 736
Renovasjonsavgift	-58 642
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 378

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 833
Verktøy og redskaper	-1 638
Snørydding/gressklipping	-21 710
Trykksaker	-724
Andre kontorkostnader	-2 358
Porto	-1 996
Bankgebyr	-2 214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 472

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 225
SUM FINANSINNTEKTER	3 372

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-113

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	47 224
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 224

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-200 532
SUM INNTEKTER	-200 532

KOSTNADER

Administrasjon	11 744
Fjernvarme	234 652
SUM KOSTNADER	246 396

SUM ENERGIAVREGNING	45 864
----------------------------	---------------

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.

Etttersom 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.



Innkomne forslag

A) Lading av el-biler

Etter oppgradering av el-anlegget foreslås det at alle som lader el-biler er pålagt å installere godkjent ladestasjon på hver enkelt plass. Styret vil undersøke muligheter for felles anskaffelse av løsning, men der hver enhet selv velger å bli med.

Årsaken til dette, er at det medfører betydelig brannfare å lade via vanlig stikkontakt uten godkjent vern.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ønsker følgende ordlyd lagt til i vedtektenes § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene:
Alle som lader el-biler i garasjen er pålagt å installere godkjent ladestasjon på hver enkelt plass, da det utgjør betydelig brannfare å lade via vanlig stikkontakt uten godkjent vern.

Flertallskrav:

2/3 flertall



Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

Nye nøkler må sameier selv ordne. Det samme gjelder skilt til postkasse. Firmaet Fluorlux kan levere navnefolie til skiltene ved ringeklokkene (limes på) for kr 270 + mva pr stk. Dersom dere ønsker å bestille navnefolie, send en mail til Finn-Tore (fts@forvalter.no) med ønsket trykk på.

Andre tjenester

Sameiet har egen hjemmeside med adresse www.harbitzalleen14.no (siden er for tiden ute av drift).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10269. 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert fjernvarme og strøm til fellesanlegg fra Hafslund.

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme i den enkelte boenhet.

OBOS fakturerer den enkelte beboer à konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Å konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd à kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Større vedlikehold og rehabilitering

Nedgravde avfallsbeholdere fra Conservo Miljø ble installert høsten 2012.

Sameiet har satt opp en redskapsbod i 2010.

Sameiet har satt opp gjerde med porter mot Sigurd Iversen vei og rundt lekeplassen i 2009.

Sameiet har oppgradert strømtilførsel til garasjene for å øke kapasiteten i nettet til lading av el-biler i 2016/2017.