



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 437 748
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET BREKKE VARMESENTRAL
Forretningsadresse: Brekkeveien 19
0884 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Erik Marius Bautz-Holter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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 | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 1 305 764 | 1 266 691 |
| Sum inntekter | | 1 305 764 | 1 266 691 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 51 345 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3,4,5,6 ,7,11 | 1 235 289 | 1 169 948 |
| Sum kostnader | | 1 286 634 | 1 169 948 |
| Driftsresultat | | 19 130 | 96 743 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 9 | 460 | 363 |
| Sum finansinntekter | | 460 | 363 |
| Netto finans | | 460 | 363 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 19 590 | 97 106 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 19 590 | 97 106 |
| Årsresultat | | 19 590 | 97 106 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 19 591 | 97 106 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 19 591 | 97 106 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|---------|---------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 55 764 | |
| Sum fordringer | | 55 764 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 497 871 | 496 255 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 497 871 | 496 255 |
| Sum omløpsmidler | | 553 635 | 496 255 |
| SUM EIENDELER | | 553 635 | 496 255 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 108 411 | 88 821 |
| Sum opptjent egenkapital | | 108 411 | 88 821 |
| Sum egenkapital | | 108 411 | 88 821 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 11 | 300 000 | 150 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 300 000 | 150 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 300 000 | 150 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 145 223 | 257 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 145 223 | 257 434 |
| Sum gjeld | | 445 223 | 407 434 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 553 634 | 496 255 |



ÅRSBERETNING FOR 2015

Styret

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre vært følgende:

| | | |
|-------------|-----------------------------------|----------------|
| Leder | Erik Marius Bautz-Holter | Maridalsporten |
| Styremedlem | Erik Goldenheim | Vidsyn |
| Styremedlem | Wenche Kristiansen | Brekkedammen |
| Styremedlem | Morten Meyer/Jan-Henrik Stubberud | Vidsyn |
| Styremedlem | Tore Andersen/Svein Bergersen | Maridalsporten |
| Varamedlem | Henrik Renner Fredriksen | Brekkedammen |
| Varamedlem | Kjell Normann Moland | Vidsyn |
| Varamedlem | Svein Bergersen | Maridalsporten |

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn og velges av sameiets eiere. Vervet som styreleder rullerer blant styremedlemmene, ved at hvert sameie har ledervervet i to år. For 2015 skulle sameiet Brekkedammen 4 ha ledervervet, men de forespurte Maridalsporten om de kunne ta ledervervet for dem.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiegjenstanden er varmesentralen slik denne er definert i sameiets vedtekter med tillegg.

Sameiets formål er å levere varme og varmtvann fra felles varmeanlegg ("Varmesentralen") til sameierne, samt å sørge for kostnadsfordeling mellom de samme. Anlegget er basert på varmekildene geovarme, gass og elektrisitet. Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av Varmesentralen, og organiserer det felles eierskapet. Varmesentralen er nærmere definert i § IV nedenfor.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997437748.

Varmesentralen er anlagt i og på eiendommen Brekkeveien 19, gnr./br.nr. 59/357 i Oslo kommune

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad utover det som er normalt for denne type virksomhet. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Ekstraordinære sameiermøter i perioden

Det har i perioden vært gjennomført to ekstraordinære sameiermøter:

- 04.12.2015: Avvikling av revisjon for Sameiet Brekke Varmesentral
- 19.02.2016: Avvikende avregning for varmtvann for 2015

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av styret selv v/ Erik Goldenheim.

Sameiet vedtok i et ekstraordinært sameiermøte den 4. desember 2015 å velge bort revisor for regnskapsåret 2015 og senere.

Styrets arbeid og sameiets drift

Drift

Styret har i samarbeid med driftsleverandør OBOS forestått ordinær drift av anlegget.

Dette omfatter:

- OBOS: Oppfølging av anlegget 2x per uke med logging
- OBOS: Regulært årlig vedlikehold av varmepumpe gjennomført av ekstern leverandør
- OBOS: Regulært årlig vedlikehold av vannfilter gjennomført av ekstern leverandør
- OBOS: Sommerstengning av varmeoverførsel til Brekkeveien 10-16
- Styre: Regulært årlig vedlikehold av gassanlegg
- Styre: Beregning av årlig avregning av boligsameiene er gjennomført

Det har videre vært enkelte driftsproblemer med varmesentralen gjennom året. Følgende forbedringer og utbedringer er gjennomført i perioden:

- Defekt gassensor er byttet
- Nye temperaturmålere for varmtvann og løsning for testing av forbruksmålere er etablert
- Testing av energimålere gulvvarme og forbruksmålere varmtvann er gjennomført
- Lekkasje i brønnenlegg er utbedret
- Bredbåndsløsløst er byttet fra Telenor til Lynet, og ny ruter med tilhørende kabling er installert
- Nytt og forenklet regneark for årlig avregning er etablert
- Det er gjennomført akkreditert tilsyn for gassanlegg, og det pågår reklamasjonssak mot leverandør av gassanlegget
- Boligsameiet Vidsyn er blitt støttet ved etablering av ny tørrkjøler i tilknytning til forhold som berører varmesentralen
- Boligsameiene Brekkedammen 4 og Maridalsporten er blitt støttet i tilknytning til utbedring av varmtvannsanlegg og snøsmeltingsanlegg (begge forhold berører ordinært drift av varmesentralen)

Økonomi

Sameiet hadde et overskudd på kr 19.130 i 2015 og positiv egenkapital på kr 108.411. I tillegg er det avsatt kr 300.000 til et vedlikeholdsfond. Det vil fortsatt avsettes kr 150.000 pr år til vedlikeholdsfond, inntil dette når kr 500.000.



Sameiet brukte ca kr 20.000 mindre enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes lavere kostnader til konsulenter. Kostnader til styrehonorar for 2015 var på kr 51.345 (kr 50.000 som godkjent av årsmøtet inklusive arbeidsgiveravgift).

Avregning av energikostnader for 2015 er med i regnskapet med kr 55.764.

Helse, miljø og sikkerhet

Sameiet har i 2015 etablert en HMS instruks som er plassert i egen perm lett tilgjengelig for sameiet Vidsyn.

Vaktmestertjeneste

Per Gunnar Gulstuen/Øivind Broen i OBOS Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til kontrakt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81567012. Forsikringen dekker varmesentralen, med maskiner, inventar og løsøre. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer.

Oppstår det skade, skal styret sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Gjensidige på telefon 03100. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft og propan

For tiden er LOS og Hafslund Nett sameiets kraftleverandører og FloGas er sameiets leverandør av propan.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2015 var til sammen kr 1.305.764.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var på kr 1.235.289. Inkludert i dette er avsetning til fremtidig vedlikehold av fyrkjeler med kr 150.000.

Resultat



Årets resultat som er et overskudd på kr 19.591 foreslås disponert på følgende måte:
Avsatt til fri egenkapital. kr 19.591

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.
Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og erfaringstall fra 2015, har styret budsjettert med økte energikostnader på kr 58.389 i forhold til regnskap for 2015.

Felleskostnader

Kostnader foruten energi var i 2015 kr 519.525. I 2016 er kostnader budsjettert med kr 584.800 dvs en økning på kr 65.275, eller 13%. Dette fordi det er avsatt høyere beløp til vedlikehold og service på fyrkjeler. Avsetning til vedlikeholdsfond på kr 150.000 er som i 2015 avsatt i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 3. mai 2015
Styret i Sameiet Brekke Varmesentral

Erik Marius Bautz-Holter

Erik Goldenheim

Svein Bergersen

Wenche Kristiansen

Jan-Henrik Stubberud



SAMEIET BREKKE VARMESENTRAL

RESULTATREGNSKAP 2015

| | Note | Regnskap 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2016 | Budsjett 2015 |
|------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Energi | | 660 000 | 720 756 | 785 000 | 660 000 |
| Felleskostnader | | 590 000 | 545 935 | 635 800 | 590 000 |
| Årsavregning energi | | 55 764 | | | |
| SUM DRIFTSINNEKTER | 1 | 1 305 764 | 1 266 691 | 1 420 800 | 1 250 000 |
| LØNSKOSTNADER: | | | | | |
| Styrehonorar | | 45 000 | | 45 000 | |
| Arbeidsgiveravgift | | 6 345 | | 6 000 | |
| SUM LØNSKOSTNADER | 2 | 51 345 | 0 | 51 000 | 0 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Eletrisk energi | 3 | 410 159 | 424 424 | 460 000 | 360 000 |
| Gass | 3 | 305 605 | 302 187 | 325 000 | 300 000 |
| Drift og vedlikehold | 4 | 192 727 | 70 653 | 250 000 | 190 000 |
| Honorar advokat etc | | | | | 20 000 |
| Konsulentonorar | 6 | | 4 800 | | 50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | 12 625 | 12 625 | 13 000 | 10 000 |
| Honorar for juridisk bistand | 6 | | 45 438 | | |
| Vaktmester | 5 | 119 748 | 115 140 | 122 800 | 120 000 |
| Telefon/bredbånd | 7 | 15 880 | 18 087 | 18 000 | 20 000 |
| Forsikringer | 7 | 27 355 | 24 921 | 29 000 | 25 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | 1 190 | 1 673 | 2 000 | 5 000 |
| Vedlikeholdsfond | 11 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 235 289 | 1 169 948 | 1 369 800 | 1 250 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 19 130 | 96 743 | 0 | 0 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 460 | 363 | | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | | 363 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 19 591 | 97 106 | 0 | 0 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 19 591 | 88 821 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | | 8 285 | | |
| Sum disponeringer | | 19 591 | 97 106 | | |



SAMEIET BREKKE VARMESENTRAL

Balanse 2015

| | Note | 2015 | 2014 |
|------------------------------|------|---------|---------|
| Eiendeler | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | 8 | 55 764 | |
| Driftskonto DnB | 9 | 497 871 | 496 255 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 553 635 | 496 255 |
| | | | |
| SUM EIENDELER | | 553 635 | 496 255 |
| | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 108 411 | 88 821 |
| SUM EGENKAPITAL | | 108 411 | 88 821 |
| | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | 11 | 300 000 | 150 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 300 000 | 150 000 |
| | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 68 068 | 61 744 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 77 155 | 195 690 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 145 223 | 257 434 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 553 635 | 496 255 |

Oslo 3. mai 2016
Styret i Sameiet Brekke Varmesentral

Erik Marius Bautz-Holter
Styrets leder

Wenche Kristiansen

Erik Goldenheim

Jan Henrik Stubrud

Svein Bergersen



NOTER 2015

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og GRS for små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer kvartalsvis og kostander føres i den perioden disse påløper.

| | 2015 | 2014 |
|---|-----------|-----------|
| Note 1 INNKREVDE FELLESKOSTNADER | | |
| Energi | 660 000 | 720 756 |
| Årsavregning energi | 55 764 | |
| Felleskostnader | 590 000 | 545 935 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 305 764 | 1 266 691 |
| Note 2 LØNN | | |
| Styrehonorar | 45 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 6 345 | 0 |
| SUM LØNNKOSTNADER | 51 345 | 0 |
| Note 3 ENERGI / FYRING | | |
| Propan | 305 605 | 302 187 |
| Elektrisk energi | 410 159 | 424 424 |
| SUM ENERGI / FYRING | 715 764 | 726 611 |
| Note 4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD | | |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | 180 133 | 65 060 |
| Reparasjoner og vedlikehold utstyr | 12 594 | 5 593 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | 192 727 | 70 653 |
| Note 5 VAKTMESTER | | |
| Vaktmestertjenester | 119 748 | 115 140 |
| SUM VAKTMESTERTJENESTER | 119 748 | 115 140 |
| Note 6 KONSULENTHONORAR | | |
| Advokathonorarer | | 45438 |
| Revisjonshonor | 12 625 | 12 625 |
| Annet | | 4 800 |
| SUM KONSULENTHONORARER | 12 625 | 62 863 |
| Note 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER | | |
| Møtekostnader | 1 008 | 1 500 |
| Telefon/bredbånd | 15 880 | 18 087 |
| Forsikringspremie | 27 355 | 24 921 |
| Bank- og kortgebyr | 117 | 112 |
| Purregebyr | 65 | 61 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | 44 424 | 44 681 |

**Note 8 KUNDEFORDRINGER**

| | | |
|---------------------|--------|---|
| Årsavregning energi | 55 764 | 0 |
| SUM KUNDEFORDRINGER | 55 764 | 0 |

Note 9 FINANSINNTEKTER

| | | |
|---------------------|-----|-----|
| Renter DnB | 460 | 363 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 460 | 363 |

Note 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|----------------------------|--------|---------|
| Faktura Obos | 0 | 10 993 |
| Faktura Los – strøm 2014 | 50 950 | 107 332 |
| Faktura Hafslund | 0 | 28 975 |
| Avsatt tilbakebetalinger | 0 | 48 390 |
| DIB Rørlegger | 26 205 | |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 77 155 | 195 690 |

Note 11 AVSETNING TIL FORPLIKTELSER

| | | |
|---|---------|---------|
| Avsatt til fremtidige vesentlige vedlikehold og reparasjoner av varmeanlegget | 300 000 | 150 000 |
| SUM AVSETNING TIL FORPLIKTELSER | 300 000 | 150 000 |