



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 543 612
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BOGSTADVEIEN 31
Forretningsadresse: Bogstadveien 31
0366 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: Jones Marius
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2017

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, 18.11.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 415 756	1 743 649
Sum inntekter		1 415 756	1 743 649
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	2,5,6,7	1 034 761	2 180 331
Sum kostnader		1 308 221	2 248 791
Driftsresultat		107 535	-505 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	1 662	5 930
Sum finansinntekter		1 662	5 930
Annen rentekostnad	10	141 646	153 477
Sum finanskostnader		-139 984	-147 547
Netto finans		-139 984	-147 547
Ordinært resultat før skattekostnad		172 551	-652 689
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 551	-652 689
Ekstraordinære poster	8	205 000	0
Årsresultat	11	-32 449	-652 689
Totalresultat		377 551	-652 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		73 710	0
Andre fordringer	13	48 148	22 428
Sum fordringer		121 858	22 428
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 103	982 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 103	982 330
Sum omløpsmidler		761 960	1 004 758
SUM EIENDELER		761 960	1 004 758
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-3 282 893	-3 250 444
Sum opptjent egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
Sum egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 847 100	3 948 718
Sum annen langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Sum langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 060	59 429
Skyldige offentlige avgifter		0	16 920
Annen kortsiktig gjeld		163 694	230 135
Sum kortsiktig gjeld		197 754	306 484
Sum gjeld		4 044 854	4 255 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 960	1 004 758



KPMG AS
Søkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Sameiermøtet i Sameiet Bogstadveien 31

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 31s årsregnskap som viser et underskudd på kr 32 449. Årsregnskapet 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, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

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. Betyggende 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

Offisielt

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnnes	Molde	Strømme
Ålesund	Hamar	Sjøen	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Kragerø	Sarabrukk	Tynset
Bodø	Kristiansund	Stavanger	Ålesund
Elverum	Molde	Stord	



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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 ledelsen 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 kontroll handlinger 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2017

KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2016

Sameiet Bogstadveien 31

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder: Anette Frønsdal
Styremedlem: Erik Tveit
Styremedlem: Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem: Sofie Vikse

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Peder Nikolai Hartley Søholt

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av KPMG AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971543612, med Gnr 215 og Bnr 14 i Oslo.

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: bogstadvn31@gmail.com og ved hastesaker kan styreleder nås på telefon: +47 481 37 818.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har vaktmestertjeneste med rengjøring av fellesarealer. Teixeira Gilberto er tildelt vaktmester og han er tilgjengelig på telefonnummer: +47 922 98 806.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømaking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.



KABEL-TV

Sameiet har i 2016 inngått en kollektiv avtale med HomeNet som leverandør av bredbånd over fiber fra og med 01.03.2017. Gjennom HomeNet har vi også inngått en avtale med RiksTV for levering av TV signaler over fiber.

Overgangen til fiber sikrer oss en fremtidsrettet internettleverandør som kan levere en betydelig raskere internettlinje enn det som er mulig over det gamle kobbernettet.

NØKLER/SKILT

Kodebrikke til inngangsdør bestilles selv hos Qualitronic. Kontaktinformasjon er: 22 75 74 60 og kontaktperson vi har fått oppgitt er Geir. Det er seksjonsnummeret på leiligheten som knytter nøkkel til person og vi har låsetype Hexact. Skilt til postkasse bestilles selv, se innsiden av postkassen for informasjon. Nøkkel til kjeller kan kopieres hos låsesmed, avtal med vaktmester for å låne nøkkel.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret har i 2016 ferdigstilt pågående saker tilknyttet vedlikehold av gården. Det overlates til neste styret å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene som kommer. En oppsummering av året følger under:

Lister under vindu

Høsten 2016 har UPPE lagt nye lister utvendig under vinduene. Dette for å sikre at disse skal holde tett etter at styret ble gjort oppmerksom på at den jobben de tidligere hadde gjort ikke var tilfredsstillende.

Vannlekkasjer

I begynnelsen av 2015 ble styret kontaktet av advokaten til den daværende eier av seksjon nr. 27. Seksjonen hadde omfattende fuktskader etter flere lekkasjer, og seksjonseieren ønsket at sameiet skulle utbedre skadene.

Det ble i juni 2015 innhentet en takst som vurderte årsaken til fuktskadene samt ga et kostnadsoverslag på utbedringsarbeidene. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 179 500 (eks. mva.) og kostnader til erstatningsbolig ble estimert til kr. 13 500 per måned.

Styret og advokaten ble deretter enige om å innhente flere tilbud for utbedringsarbeidene. Det ble i alt innhentet fire ulike tilbud som ga tilbud mellom kr. 240 650 (eks mva.) til 319 725 (eks. mva.)

Den 2. mai 2016 ble det inngått en avtale mellom seksjonseieren som innebar at sameiet betalte kr 205 000 til seksjonseieren som endelig oppgjør i saken. Sameiet



fraskrev seg i den forbindelse alt ansvar som for eventuelle skader som følge av lekkasjen, med unntak av forhold som knyttet seg til felles trappehus.

Seksjonen ble solgt til Aleksander Heien Berg 31.8.2016. Berg hadde til hensikt å pusse opp seksjonen og selge denne som to enheter. Forut for dette hadde styret allerede innhentet ulike tilbud for utbedring av trappehuset. Den 12.09.16 inngikk imidlertid styret en avtale med Berg om utbedring av trappehuset. Per 30. januar 2017 har Berg sparklet/malt partiet rundt inngangspartiene til seksjonen(e) og bekreftet i en mail datert 6.12.16 at det jobbes med en løsning for vindu/tak i trappehuset.

I november 2016 ble det konstatert fuktskader i leilighet med seksjonsnummer 26, etter mistanke i noe tid. Forsikringsselskap og takstmann ble dermed engasjert, og har siden jobbet med å kartlegge årsak og skadeomfang. Det er ennå ikke funnet endelig årsak, men takstmann utreder for tre mulige scenarier; lekkasje fra radiator (indikert som mest sannsynlig), lekkasje fra utett balkong og lekkasje fra tak. Som tidligere kjente fuktsaker vil sameiet måtte bekoste utbedringer dersom årsak skulle vise seg å være et av de to siste alternativene.

Videre ble det i 2016 også oppdaget en lekkasje i et radiatorrør i vegg i seksjonnr. 27, som skapte fuktpåkjenning/fuktskader i leilighetene med seksjonsnr. 23 og 24. Saken ble utredet og utbedret av forsikringsselskap.

Bytte av forsikringsselskap

Sameiet har frem til 1.1.2017 benyttet Nemi forsikring. Da de ikke lenger skal tilby forsikring av sameier har styret fra 1.1.2017 inngått avtale med Codan Forsikring.

Søppelstativ

Det ble i 2016 bestilt og levert nye søppelstativ, to dunker til vanlig søppel og én dunk til papir. Mange har forespurt om det er behov for flere papirdunker da den stadig er full, men utfordringene skyldes ikke økt behov, men bytte av ny leverandør av søppeltjenester i Oslo kommune som har sviktende rutiner for henting av søppel. Vi håper dette bedrer seg. Minner om at det er viktig å benytte grønne og blå poser for sortering av mat og plastikk så vi slipper å få klager på dette fra Oslo kommune. Disse posene kan hentes gratis på alle matvareforhandlere.

Bytte av forretningsfører

Styret gjorde i 2016 et bytte av forretningsfører fra SK Eiendom til OBF. Det var et tiltak for å se om det ga styret mer innsikt i egen økonomi og for å spare kostnader på forretningsførsel, men overgangen har ikke vært god. Det har medført mye ekstraarbeid for styret og vi ser verdi av å gå tilbake til SK Eiendom som kjenner sameiet godt gjennom mange års forretningsførsel. Overgangen skjer i løpet av 2017.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for



virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet:

Gjennomgang med Norsk Brannvern. Vi innhentet et tilbud på kr 12 760 for befaring av leiligheter og det gjenstår å vurdere om det er behov for denne kontrollen.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Codan Forsikring NUF med polisenummer 440269469.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført overdragelser av 4 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og i tillegg gjennomført mindre samlinger og statusmøter. Det er også avholdt ekstraordinær GF for å stemme over ny bredbåndsløsning og godkjenning av reseksjonering.

Se beskrivelse av saker styret har arbeidet med under punkt «Rehabilitering/Større vedlikeholdsarbeid».

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 1.415.756,-

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 1.308.221,-

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et negativt årsresultat på kr. 32.449,-

Underskuddet for 2016 på kr. 32.449,- foreslås fremført som udekket tap. Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. 134.068,-



Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 149.718,-.

Oslo, den 24.2.2017
I styret for Bogstadveien 31 sameiet

Anette Frønsdal
Styreleder

Erik Tveit
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Sofie Vikse
Styremedlem



Årsregnskap 2016
Sameiet Bogstadveien 31

Org.nr 971543612

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	55 281	67 617	69 198	49 000
Lønn og honorarer	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Vedlikehold	5	161 977	1 380 563	190 000	251 000
Eksterne tjenester	6	119 058	138 860	132 000	117 000
Kabel-tv og bredbånd		118 079	114 864	118 000	115 000
Forsikring		66 838	67 774	66 838	70 000
Kommunale avgifter		197 520	166 105	210 000	200 000
Brensel og strøm		286 008	235 525	245 000	237 000
Andre driftsutgifter	7	30 000	9 023	10 000	31 500
Ekstraordinære kostnader	8	205 000	0	0	0
Sum		1 308 221	2 248 791	1 109 496	1 138 960
<hr/>					
Driftsresultat		107 535	-505 142	304 660	279 796
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	1 662	5 930	2 500	1 000
Rentekostnad	10	141 646	153 477	180 000	131 078
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-139 984	-147 547	-177 500	-130 078
<hr/>					
Årsresultat	11	-32 449	-652 689	127 160	149 718
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-101 618	3 948 718	-88 800	-108 008
Andre endringer i disponible midler	11	0	-2 597 755	0	0
Endring i disponible midler	11	-134 068	698 274	38 360	41 710

734 Sameiet Bogstadveien 31



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 647	0
Andre leierestanser		1 063	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	33 016	0
Andre fordringer		15 132	22 428
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		634 603	0
Innestående på særvilkår		5 500	982 330
Sum omløpsmidler		761 960	1 004 758
SUM EIENDELER		761 960	1 004 758



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 250 444	-2 597 755
Årets resultat	11	-32 449	-652 689
Sum egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	3 847 100	3 948 718
Sum langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 401	0
Leverandørgjeld		34 060	59 429
Skyldig off. myndigheter		0	16 920
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 460	120 000
Påløpne renter		11 032	15 748
Annen kortsiktig gjeld		66 801	94 387
Sum kortsiktig gjeld		197 754	306 484
Sum gjeld		4 044 854	4 255 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 960	1 004 758

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Bogstadveien 31

Sted: Oslo, dato: 24.02.2017

Anette Celine Frønsdal
Styreleder

Sofie Vikse
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Erik Tveit
Styremedlem

734 Sameiet Bogstadveien 31



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	1 216 392	836 802	876 648	976 392
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	324 300	339 744	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	76 124	74 268	76 124	76 124
3606 Vedlikeholdstillegg	0	380 380	0	0
3607 Renter og avdrag	0	0	0	240 000
3612 Inntekt kabel-tv	116 640	116 640	116 640	116 640
3690 Andre inntekter	0	5 250	0	0
3692 Inntekt vaskeri	6 600	6 009	5 000	9 600
Sum	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	9 375	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	44 793	58 242	59 698	37 500
Annen regnskapsførsel	1 113	0	0	1 500
Sum	55 281	67 617	69 198	49 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460	68 460	68 460

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015 - 2016

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6602 Vedlikehold tak	0	486 729	0	0
6603 Vedlikehold fasade	-21 938	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	70 113	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	5 013	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	5 434	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	41 236	46 971	40 000	45 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	24 421	150 000	200 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	56 119	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	799 653	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	6 000
6650 Annet vedlikehold	0	22 790	0	0
Sum	161 977	1 380 563	190 000	251 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	672	0	0	5 000
6720 Juridisk rådgivning	0	30 906	20 000	0
6730 Teknisk rådgivning	6 524	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	110 791	107 954	112 000	110 000
6763 Ekstra renovasjon	1 072	0	0	2 000
Sum	119 058	138 860	132 000	117 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6825 Kopiering	214	0	0	0
6940 Porto	2 399	0	0	0
7430 Gaver og blomster	130	0	0	0
7440 Kontingent HL	950	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 555	9 023	3 500	1 500
7782 Andre bomiljøkostnader	14 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 419	0	6 500	30 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 081	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 253	0	0	0
Sum	30 000	9 023	10 000	31 500



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8500 Ekstraordinære kostnader	205 000	0	0	0
Sum	205 000	0	0	0

Utbetaling av erstatning på kr 205.000 til M. Mjørud som følge av skade fra lekkasje.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	231	0	0	0
8058 Renteinntekt postkonto	310	5 606	500	400
8059 Andre renteinntekter	0	324	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkskonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 116	0	2 000	600
Sum	1 662	5 930	2 500	1 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Lånenr 1213.12.34706	141 646	153 477	180 000	131 078
Sum	141 646	153 477	180 000	131 078

Note 11 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	698 274	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-32 449	-652 689
Avdrag langsiktig lån	-101 618	3 948 718
B. Årets endring i disponible midler	-134 068	698 274
C. Disponible midler 31.12	564 206	698 274



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131234706
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.5 %
Beregnet innfridd:	03.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 985 804
Lånesaldo 01.01:	3 948 718
Avdrag i perioden:	101 618
Lånesaldo 31.12:	3 847 100
Saldo 5 år frem i tid:	3 267 414

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131234706	1	1 102 963	1 102 963
	3	129 760	389 280
	5	122 388	611 940
	1	107 642	107 642
	5	95 846	479 230
	5	92 897	464 485
	1	89 948	89 948
	2	81 100	162 200
	5	75 202	376 010
	1	63 406	63 406

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	33 016	0
Sum	33 016	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 Orgnr: 971543612



KPMG AS
Sækkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Sameiermøtet i Sameiet Bogstadveien 31

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 31s årsregnskap som viser et underskudd på kr 32 449. Årsregnskapet 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, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Offisielt

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnnes	Molde	Strømme
Ålesund	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Kragerø	Sarabrukk	Tynset
Bodø	Kristiansund	Stavanger	Ålesund
Elverum	Molde	Stord	



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 regnskapsestimaterne 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 ledelsen 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2017

KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2016

Sameiet Bogstadveien 31

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder: Anette Frønsdal
Styremedlem: Erik Tveit
Styremedlem: Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem: Sofie Vikse

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Peder Nikolai Hartley Søholt

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av KPMG AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971543612, med Gnr 215 og Bnr 14 i Oslo.

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: bogstadvn31@gmail.com og ved hastesaker kan styreleder nås på telefon: +47 481 37 818.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har vaktmestertjeneste med rengjøring av fellesarealer. Teixeira Gilberto er tildelt vaktmester og han er tilgjengelig på telefonnummer: +47 922 98 806.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømaking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.



KABEL-TV

Sameiet har i 2016 inngått en kollektiv avtale med HomeNet som leverandør av bredbånd over fiber fra og med 01.03.2017. Gjennom HomeNet har vi også inngått en avtale med RiksTV for levering av TV signaler over fiber.

Overgangen til fiber sikrer oss en fremtidsrettet internettleverandør som kan levere en betydelig raskere internettlinje enn det som er mulig over det gamle kobbernettet.

NØKLER/SKILT

Kodebrikke til inngangsdør bestilles selv hos Qualitronic. Kontaktinformasjon er: 22 75 74 60 og kontaktperson vi har fått oppgitt er Geir. Det er seksjonsnummeret på leiligheten som knytter nøkkel til person og vi har låsetype Hexact. Skilt til postkasse bestilles selv, se innsiden av postkassen for informasjon. Nøkkel til kjeller kan kopieres hos låsesmed, avtal med vaktmester for å låne nøkkel.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret har i 2016 ferdigstilt pågående saker tilknyttet vedlikehold av gården. Det overlates til neste styret å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene som kommer. En oppsummering av året følger under:

Lister under vindu

Høsten 2016 har UPPE lagt nye lister utvendig under vinduene. Dette for å sikre at disse skal holde tett etter at styret ble gjort oppmerksom på at den jobben de tidligere hadde gjort ikke var tilfredsstillende.

Vannlekkasjer

I begynnelsen av 2015 ble styret kontaktet av advokaten til den daværende eier av seksjon nr. 27. Seksjonen hadde omfattende fuktskader etter flere lekkasjer, og seksjonseieren ønsket at sameiet skulle utbedre skadene.

Det ble i juni 2015 innhentet en takst som vurderte årsaken til fuktskadene samt ga et kostnadsoverslag på utbedringsarbeidene. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 179 500 (eks. mva.) og kostnader til erstatningsbolig ble estimert til kr. 13 500 per måned.

Styret og advokaten ble deretter enige om å innhente flere tilbud for utbedringsarbeidene. Det ble i alt innhentet fire ulike tilbud som ga tilbud mellom kr. 240 650 (eks mva.) til 319 725 (eks. mva.)

Den 2. mai 2016 ble det inngått en avtale mellom seksjonseieren som innebar at sameiet betalte kr 205 000 til seksjonseieren som endelig oppgjør i saken. Sameiet



fraskrev seg i den forbindelse alt ansvar som for eventuelle skader som følge av lekkasjen, med unntak av forhold som knyttet seg til felles trappehus.

Seksjonen ble solgt til Aleksander Heien Berg 31.8.2016. Berg hadde til hensikt å pusse opp seksjonen og selge denne som to enheter. Forut for dette hadde styret allerede innhentet ulike tilbud for utbedring av trappehuset. Den 12.09.16 inngikk imidlertid styret en avtale med Berg om utbedring av trappehuset. Per 30. januar 2017 har Berg sparklet/malt partiet rundt inngangspartiene til seksjonen(e) og bekreftet i en mail datert 6.12.16 at det jobbes med en løsning for vindu/tak i trappehuset.

I november 2016 ble det konstatert fuktskader i leilighet med seksjonsnummer 26, etter mistanke i noe tid. Forsikringsselskap og takstmann ble dermed engasjert, og har siden jobbet med å kartlegge årsak og skadeomfang. Det er ennå ikke funnet endelig årsak, men takstmann utreder for tre mulige scenarier; lekkasje fra radiator (indikert som mest sannsynlig), lekkasje fra utett balkong og lekkasje fra tak. Som tidligere kjente fuktsaker vil sameiet måtte bekoste utbedringer dersom årsak skulle vise seg å være et av de to siste alternativene.

Videre ble det i 2016 også oppdaget en lekkasje i et radiatorrør i vegg i seksjonnr. 27, som skapte fuktpåkjenning/fuktskader i leilighetene med seksjonsnr. 23 og 24. Saken ble utredet og utbedret av forsikringsselskap.

Bytte av forsikringsselskap

Sameiet har frem til 1.1.2017 benyttet Nemi forsikring. Da de ikke lenger skal tilby forsikring av sameier har styret fra 1.1.2017 inngått avtale med Codan Forsikring.

Søppelstativ

Det ble i 2016 bestilt og levert nye søppelstativ, to dunker til vanlig søppel og én dunk til papir. Mange har forespurt om det er behov for flere papirdunker da den stadig er full, men utfordringene skyldes ikke økt behov, men bytte av ny leverandør av søppeltjenester i Oslo kommune som har sviktende rutiner for henting av søppel. Vi håper dette bedrer seg. Minner om at det er viktig å benytte grønne og blå poser for sortering av mat og plastikk så vi slipper å få klager på dette fra Oslo kommune. Disse posene kan hentes gratis på alle matvareforhandlere.

Bytte av forretningsfører

Styret gjorde i 2016 et bytte av forretningsfører fra SK Eiendom til OBF. Det var et tiltak for å se om det ga styret mer innsikt i egen økonomi og for å spare kostnader på forretningsførsel, men overgangen har ikke vært god. Det har medført mye ekstraarbeid for styret og vi ser verdi av å gå tilbake til SK Eiendom som kjenner sameiet godt gjennom mange års forretningsførsel. Overgangen skjer i løpet av 2017.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for



virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet:

Gjennomgang med Norsk Brannvern. Vi innhentet et tilbud på kr 12 760 for befaring av leiligheter og det gjenstår å vurdere om det er behov for denne kontrollen.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Codan Forsikring NUF med polisenummer 440269469.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført overdragelser av 4 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og i tillegg gjennomført mindre samlinger og statusmøter. Det er også avholdt ekstraordinær GF for å stemme over ny bredbåndsløsning og godkjenning av reseksjonering.

Se beskrivelse av saker styret har arbeidet med under punkt «Rehabilitering/Større vedlikeholdsarbeid».

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 1.415.756,-

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 1.308.221,-

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et negativt årsresultat på kr. 32.449,-

Underskuddet for 2016 på kr. 32.449,- foreslås fremført som udekket tap. Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. 134.068,-



Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 149.718,-.

Oslo, den 24.2.2017
I styret for Bogstadveien 31 sameiet

Anette Frønsdal
Styreleder

Erik Tveit
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Sofie Vikse
Styremedlem



Årsregnskap 2016
Sameiet Bogstadveien 31

Org.nr 971543612

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	55 281	67 617	69 198	49 000
Lønn og honorarer	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Vedlikehold	5	161 977	1 380 563	190 000	251 000
Eksterne tjenester	6	119 058	138 860	132 000	117 000
Kabel-tv og bredbånd		118 079	114 864	118 000	115 000
Forsikring		66 838	67 774	66 838	70 000
Kommunale avgifter		197 520	166 105	210 000	200 000
Brensel og strøm		286 008	235 525	245 000	237 000
Andre driftsutgifter	7	30 000	9 023	10 000	31 500
Ekstraordinære kostnader	8	205 000	0	0	0
Sum		1 308 221	2 248 791	1 109 496	1 138 960
<hr/>					
Driftsresultat		107 535	-505 142	304 660	279 796
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	1 662	5 930	2 500	1 000
Rentekostnad	10	141 646	153 477	180 000	131 078
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-139 984	-147 547	-177 500	-130 078
<hr/>					
Årsresultat	11	-32 449	-652 689	127 160	149 718
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-101 618	3 948 718	-88 800	-108 008
Andre endringer i disponible midler	11	0	-2 597 755	0	0
Endring i disponible midler	11	-134 068	698 274	38 360	41 710



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 647	0
Andre leierestanser		1 063	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	33 016	0
Andre fordringer		15 132	22 428
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		634 603	0
Innestående på særvilkår		5 500	982 330
Sum omløpsmidler		761 960	1 004 758
SUM EIENDELER		761 960	1 004 758



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 250 444	-2 597 755
Årets resultat	11	-32 449	-652 689
Sum egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	3 847 100	3 948 718
Sum langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 401	0
Leverandørgjeld		34 060	59 429
Skyldig off. myndigheter		0	16 920
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 460	120 000
Påløpne renter		11 032	15 748
Annen kortsiktig gjeld		66 801	94 387
Sum kortsiktig gjeld		197 754	306 484
Sum gjeld		4 044 854	4 255 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 960	1 004 758

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Bogstadveien 31

Sted: Oslo, dato: 24.02.2017

Anette C. B. Frønsdal

Anette Celine Frønsdal
Styreleder

Sofie Vikse

Sofie Vikse
Styremedlem

Kristoffer Thyholdt

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Erik Tveit

Erik Tveit
Styremedlem

734 Sameiet Bogstadveien 31



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	1 216 392	836 802	876 648	976 392
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	324 300	339 744	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	76 124	74 268	76 124	76 124
3606 Vedlikeholdstillegg	0	380 380	0	0
3607 Renter og avdrag	0	0	0	240 000
3612 Inntekt kabel-tv	116 640	116 640	116 640	116 640
3690 Andre inntekter	0	5 250	0	0
3692 Inntekt vaskeri	6 600	6 009	5 000	9 600
Sum	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	9 375	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	44 793	58 242	59 698	37 500
Annen regnskapsførsel	1 113	0	0	1 500
Sum	55 281	67 617	69 198	49 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460	68 460	68 460

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015 - 2016

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6602 Vedlikehold tak	0	486 729	0	0
6603 Vedlikehold fasade	-21 938	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	70 113	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	5 013	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	5 434	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	41 236	46 971	40 000	45 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	24 421	150 000	200 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	56 119	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	799 653	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	6 000
6650 Annet vedlikehold	0	22 790	0	0
Sum	161 977	1 380 563	190 000	251 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	672	0	0	5 000
6720 Juridisk rådgivning	0	30 906	20 000	0
6730 Teknisk rådgivning	6 524	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	110 791	107 954	112 000	110 000
6763 Ekstra renovasjon	1 072	0	0	2 000
Sum	119 058	138 860	132 000	117 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6825 Kopiering	214	0	0	0
6940 Porto	2 399	0	0	0
7430 Gaver og blomster	130	0	0	0
7440 Kontingent HL	950	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 555	9 023	3 500	1 500
7782 Andre bomiljøkostnader	14 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 419	0	6 500	30 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 081	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 253	0	0	0
Sum	30 000	9 023	10 000	31 500



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8500 Ekstraordinære kostnader	205 000	0	0	0
Sum	205 000	0	0	0

Utbetaling av erstatning på kr 205.000 til M. Mjørud som følge av skade fra lekkasje.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	231	0	0	0
8058 Renteinntekt postkonto	310	5 606	500	400
8059 Andre renteinntekter	0	324	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkskonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 116	0	2 000	600
Sum	1 662	5 930	2 500	1 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Lånenr 1213.12.34706	141 646	153 477	180 000	131 078
Sum	141 646	153 477	180 000	131 078

Note 11 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	698 274	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-32 449	-652 689
Avdrag langsiktig lån	-101 618	3 948 718
B. Årets endring i disponible midler	-134 068	698 274
C. Disponible midler 31.12	564 206	698 274



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131234706
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.5 %
Beregnet innfridd:	03.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 985 804
Lånesaldo 01.01:	3 948 718
Avdrag i perioden:	101 618
Lånesaldo 31.12:	3 847 100
Saldo 5 år frem i tid:	3 267 414

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131234706	1	1 102 963	1 102 963
	3	129 760	389 280
	5	122 388	611 940
	1	107 642	107 642
	5	95 846	479 230
	5	92 897	464 485
	1	89 948	89 948
	2	81 100	162 200
	5	75 202	376 010
	1	63 406	63 406

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	33 016	0
Sum	33 016	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 Orgnr: 971543612



Arsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Sum					
		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Forretningsførsel og revisjon	2	55 281	67 617	69 198	49 000
Lønn og honorarer	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Vedlikehold	5	161 977	1 380 563	190 000	251 000
Eksterne tjenester	6	119 058	138 860	132 000	117 000
Kabel-tv og bredbånd		118 079	114 864	118 000	115 000
Forsikring		66 838	67 774	66 838	70 000
Kommunale avgifter		197 520	166 105	210 000	200 000
Brensel og strøm		286 008	235 525	245 000	237 000
Andre driftsutgifter	7	30 000	9 023	10 000	31 500
Ekstraordinære kostnader	8	205 000	0	0	0
Sum		1 308 221	2 248 791	1 109 496	1 138 960
Driftsresultat		107 535	-505 142	304 660	279 796
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	1 662	5 930	2 500	1 000
Rentekostnad	10	141 646	153 477	180 000	131 078
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-139 984	-147 547	-177 500	-130 078
Årsresultat	11	-32 449	-652 689	127 160	149 718
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-101 618	3 948 718	-88 800	-108 008
Andre endringer i disponible midler	11	0	-2 597 755	0	0
Endring i disponible midler	11	-134 068	698 274	38 360	41 710

734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgatt)



Arsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 647	0
Andre leierestanser		1 063	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	33 016	0
Andre fordringer		15 132	22 428
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		634 603	0
Innestående på særvilkår		5 500	982 330
Sum omløpsmidler		761 960	1 004 758
SUM EIENDELER		761 960	1 004 758

734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgatt)



Arsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 250 444	-2 597 755
Årets resultat	11	-32 449	-652 689
Sum egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	3 847 100	3 948 718
Sum langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 401	0
Leverandørgjeld		34 060	59 429
Skyldig off. myndigheter		0	16 920
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 460	120 000
Påløpne renter		11 032	15 748
Annen kortsiktig gjeld		66 801	94 387
Sum kortsiktig gjeld		197 754	306 484
Sum gjeld		4 044 854	4 255 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 960	1 004 758

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Sted: _____, dato: _____

Anette Celine Frønsdal
Styreleder

Sofie Vikse
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Erik Tveit
Styremedlem

734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
3600 Inntekter felleskostnader	1 216 392	836 802	876 648	976 392
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	324 300	339 744	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	76 124	74 268	76 124	76 124
3606 Vedlikeholdstillegg	0	380 380	0	0
3607 Renter og avdrag	0	0	0	240 000
3612 Inntekt kabel-tv	116 640	116 640	116 640	116 640
3690 Andre inntekter	0	5 250	0	0
3692 Inntekt vaskeri	6 600	6 009	5 000	9 600
Sum	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
Revisjonshonorar	9 375	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	44 793	58 242	59 698	37 500
Annen regnskapsførsel	1 113	0	0	1 500
Sum	55 281	67 617	69 198	49 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460	68 460	68 460

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015 - 2016. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2017	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6602 Vedlikehold tak	0	486 729	0	0
6603 Vedlikehold fasade	-21 938	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	70 113	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	5 013	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	5 434	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	41 236	46 971	40 000	45 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	24 421	150 000	200 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	56 119	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	799 653	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	6 000
6650 Annet vedlikehold	0	22 790	0	0
Sum	161 977	1 380 563	190 000	251 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2017	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	672	0	0	5 000
6720 Juridisk rådgivning	0	30 906	20 000	0
6730 Teknisk rådgivning	6 524	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	110 791	107 954	112 000	110 000
6763 Ekstra renovasjon	1 072	0	0	2 000
Sum	119 058	138 860	132 000	117 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2017	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6825 Kopiering	214	0	0	0
6940 Porto	2 399	0	0	0
7430 Gaver og blomster	130	0	0	0
7440 Kontingent HL	950	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 555	9 023	3 500	1 500
7782 Andre bomiljøkostnader	14 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 419	0	6 500	30 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 081	0	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	1 253	0	0	0
Sum	30 000	9 023	10 000	31 500



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2017	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8500 Ekstraordinære kostnader	205 000	0	0	0
Sum	205 000	0	0	0

Utbetaling av erstatning på kr 205.000 til M. Mjørud som følge av skade fra lekkasje.



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
8050 Renteinntekt driftskonto	231	0	0	0
8058 Renteinntekt postkonto	310	5 606	500	400
8059 Andre renteinntekter	0	324	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkkonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 116	0	2 000	600
Sum	1 662	5 930	2 500	1 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2015
8142 Lånenr 1213.12.34706	141 646	153 477	180 000	131 078
Sum	141 646	153 477	180 000	131 078

Note 11 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	698 274	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-32 449	-652 689
Avdrag langsiktig lån	-101 618	3 948 718
B. Årets endring i disponible midler	-134 068	698 274
C. Disponible midler 31.12	564 206	698 274



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31 (Utgått)

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131234706
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.5 %
Beregnet innfridd:	03.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 985 804
Lånesaldo 01.01:	3 948 718
Avdrag i perioden:	101 618
Lånesaldo 31.12:	3 847 100
Saldo 5 år frem i tid:	3 267 785

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131234706	1	1 102 963	1 102 963
	3	129 760	389 280
	5	122 388	611 940
	1	107 642	107 642
	5	95 846	479 230
	5	92 897	464 485
	1	89 948	89 948
	2	81 100	162 200
	5	75 202	376 010
	1	63 406	63 406

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	33 016	0
Sum	33 016	0



KPMG AS
Søkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Sameiermøtet i Sameiet Bogstadveien 31

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bogstadveien 31s årsregnskap som viser et underskudd på kr 32 449. Årsregnskapet 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, 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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. Betyggende 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

Offisielt

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnnes	Molde	Strømme
Ålesund	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bergen	Kragerø	Stavanger	Tynset
Bodø	Kristiansand		Ålesund
Elverum	Molde		



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 regnskapsestimaterne 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 ledelsen 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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2017

KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2016

Sameiet Bogstadveien 31

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder: Anette Frønsdal
Styremedlem: Erik Tveit
Styremedlem: Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem: Sofie Vikse

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Peder Nikolai Hartley Søholt

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av KPMG AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971543612, med Gnr 215 og Bnr 14 i Oslo.

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: bogstadvn31@gmail.com og ved hastesaker kan styreleder nås på telefon: +47 481 37 818.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har vaktmestertjeneste med rengjøring av fellesarealer. Teixeira Gilberto er tildelt vaktmester og han er tilgjengelig på telefonnummer: +47 922 98 806.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømaking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.



KABEL-TV

Sameiet har i 2016 inngått en kollektiv avtale med HomeNet som leverandør av bredbånd over fiber fra og med 01.03.2017. Gjennom HomeNet har vi også inngått en avtale med RiksTV for levering av TV signaler over fiber.

Overgangen til fiber sikrer oss en fremtidsrettet internettleverandør som kan levere en betydelig raskere internettlinje enn det som er mulig over det gamle kobbernettet.

NØKLER/SKILT

Kodebrikke til inngangsdør bestilles selv hos Qualitronic. Kontaktinformasjon er: 22 75 74 60 og kontaktperson vi har fått oppgitt er Geir. Det er seksjonsnummeret på leiligheten som knytter nøkkel til person og vi har låsetype Hexact. Skilt til postkasse bestilles selv, se innsiden av postkassen for informasjon. Nøkkel til kjeller kan kopieres hos låsesmed, avtal med vaktmester for å låne nøkkel.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Styret har i 2016 ferdigstilt pågående saker tilknyttet vedlikehold av gården. Det overlates til neste styret å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene som kommer. En oppsummering av året følger under:

Lister under vindu

Høsten 2016 har UPPE lagt nye lister utvendig under vinduene. Dette for å sikre at disse skal holde tett etter at styret ble gjort oppmerksom på at den jobben de tidligere hadde gjort ikke var tilfredsstillende.

Vannlekkasjer

I begynnelsen av 2015 ble styret kontaktet av advokaten til den daværende eier av seksjon nr. 27. Seksjonen hadde omfattende fuktskader etter flere lekkasjer, og seksjonseieren ønsket at sameiet skulle utbedre skadene.

Det ble i juni 2015 innhentet en takst som vurderte årsaken til fuktskadene samt ga et kostnadsoverslag på utbedringsarbeidene. Utbedringskostnadene ble estimert til kr. 179 500 (eks. mva.) og kostnader til erstatningsbolig ble estimert til kr. 13 500 per måned.

Styret og advokaten ble deretter enige om å innhente flere tilbud for utbedringsarbeidene. Det ble i alt innhentet fire ulike tilbud som ga tilbud mellom kr. 240 650 (eks mva.) til 319 725 (eks. mva.)

Den 2. mai 2016 ble det inngått en avtale mellom seksjonseieren som innebar at sameiet betalte kr 205 000 til seksjonseieren som endelig oppgjør i saken. Sameiet



fraskrev seg i den forbindelse alt ansvar som for eventuelle skader som følge av lekkasjen, med unntak av forhold som knyttet seg til felles trappehus.

Seksjonen ble solgt til Aleksander Heien Berg 31.8.2016. Berg hadde til hensikt å pusse opp seksjonen og selge denne som to enheter. Forut for dette hadde styret allerede innhentet ulike tilbud for utbedring av trappehuset. Den 12.09.16 inngikk imidlertid styret en avtale med Berg om utbedring av trappehuset. Per 30. januar 2017 har Berg sparklet/malt partiet rundt inngangspartiene til seksjonen(e) og bekreftet i en mail datert 6.12.16 at det jobbes med en løsning for vindu/tak i trappehuset.

I november 2016 ble det konstatert fuktskader i leilighet med seksjonsnummer 26, etter mistanke i noe tid. Forsikringsselskap og takstmann ble dermed engasjert, og har siden jobbet med å kartlegge årsak og skadeomfang. Det er ennå ikke funnet endelig årsak, men takstmann utreder for tre mulige scenarier; lekkasje fra radiator (indikert som mest sannsynlig), lekkasje fra utett balkong og lekkasje fra tak. Som tidligere kjente fuktsaker vil sameiet måtte bekoste utbedringer dersom årsak skulle vise seg å være et av de to siste alternativene.

Videre ble det i 2016 også oppdaget en lekkasje i et radiatorrør i vegg i seksjonnr. 27, som skapte fuktpåkjenning/fuktskader i leilighetene med seksjonsnr. 23 og 24. Saken ble utredet og utbedret av forsikringsselskap.

Bytte av forsikringsselskap

Sameiet har frem til 1.1.2017 benyttet Nemi forsikring. Da de ikke lenger skal tilby forsikring av sameier har styret fra 1.1.2017 inngått avtale med Codan Forsikring.

Søppelstativ

Det ble i 2016 bestilt og levert nye søppelstativ, to dunker til vanlig søppel og én dunk til papir. Mange har forespurt om det er behov for flere papirdunker da den stadig er full, men utfordringene skyldes ikke økt behov, men bytte av ny leverandør av søppeltjenester i Oslo kommune som har sviktende rutiner for henting av søppel. Vi håper dette bedrer seg. Minner om at det er viktig å benytte grønne og blå poser for sortering av mat og plastikk så vi slipper å få klager på dette fra Oslo kommune. Disse posene kan hentes gratis på alle matvareforhandlere.

Bytte av forretningsfører

Styret gjorde i 2016 et bytte av forretningsfører fra SK Eiendom til OBF. Det var et tiltak for å se om det ga styret mer innsikt i egen økonomi og for å spare kostnader på forretningsførsel, men overgangen har ikke vært god. Det har medført mye ekstraarbeid for styret og vi ser verdi av å gå tilbake til SK Eiendom som kjenner sameiet godt gjennom mange års forretningsførsel. Overgangen skjer i løpet av 2017.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for



virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet:

Gjennomgang med Norsk Brannvern. Vi innhentet et tilbud på kr 12 760 for befaring av leiligheter og det gjenstår å vurdere om det er behov for denne kontrollen.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Codan Forsikring NUF med polisenummer 440269469.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2016 gjennomført overdragelser av 4 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og i tillegg gjennomført mindre samlinger og statusmøter. Det er også avholdt ekstraordinær GF for å stemme over ny bredbåndsløsning og godkjenning av reseksjonering.

Se beskrivelse av saker styret har arbeidet med under punkt «Rehabilitering/Større vedlikeholdsarbeid».

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2016 var totalt på kr. 1.415.756,-

Utgiftene i 2016 var totalt på kr. 1.308.221,-

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et negativt årsresultat på kr. 32.449,-

Underskuddet for 2016 på kr. 32.449,- foreslås fremført som udekket tap. Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. 134.068,-



Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2017

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2017. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 149.718,-.

Oslo, den 24.2.2017
I styret for Bogstadveien 31 sameiet

Anette Frønsdal
Styreleder

Erik Tveit
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Sofie Vikse
Styremedlem



Årsregnskap 2016
Sameiet Bogstadveien 31

Org.nr 971543612

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2016 - Resultat

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Sum		1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	55 281	67 617	69 198	49 000
Lønn og honorarer	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Vedlikehold	5	161 977	1 380 563	190 000	251 000
Eksterne tjenester	6	119 058	138 860	132 000	117 000
Kabel-tv og bredbånd		118 079	114 864	118 000	115 000
Forsikring		66 838	67 774	66 838	70 000
Kommunale avgifter		197 520	166 105	210 000	200 000
Brensel og strøm		286 008	235 525	245 000	237 000
Andre driftsutgifter	7	30 000	9 023	10 000	31 500
Ekstraordinære kostnader	8	205 000	0	0	0
Sum		1 308 221	2 248 791	1 109 496	1 138 960
<hr/>					
Driftsresultat		107 535	-505 142	304 660	279 796
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	1 662	5 930	2 500	1 000
Rentekostnad	10	141 646	153 477	180 000	131 078
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-139 984	-147 547	-177 500	-130 078
<hr/>					
Årsresultat	11	-32 449	-652 689	127 160	149 718
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-101 618	3 948 718	-88 800	-108 008
Andre endringer i disponible midler	11	0	-2 597 755	0	0
Endring i disponible midler	11	-134 068	698 274	38 360	41 710



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 647	0
Andre leierestanser		1 063	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	33 016	0
Andre fordringer		15 132	22 428
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		634 603	0
Innestående på særvilkår		5 500	982 330
Sum omløpsmidler		761 960	1 004 758
SUM EIENDELER		761 960	1 004 758



Årsregnskap 2016 - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 250 444	-2 597 755
Årets resultat	11	-32 449	-652 689
Sum egenkapital		-3 282 893	-3 250 444
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	3 847 100	3 948 718
Sum langsiktig gjeld		3 847 100	3 948 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 401	0
Leverandørgjeld		34 060	59 429
Skyldig off. myndigheter		0	16 920
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 460	120 000
Påløpne renter		11 032	15 748
Annen kortsiktig gjeld		66 801	94 387
Sum kortsiktig gjeld		197 754	306 484
Sum gjeld		4 044 854	4 255 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 960	1 004 758

Oslo 31.12.16

Styret i Sameiet Bogstadveien 31

Sted: Oslo, dato: 24.02.2017

Anette Celine Frønsdal
Styreleder

Sofie Vikse
Styremedlem

Kristoffer Clausen Thyholdt
Styremedlem

Erik Tveit
Styremedlem

734 Sameiet Bogstadveien 31



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
3600 Inntekter felleskostnader	1 216 392	836 802	876 648	976 392
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	324 300	339 744	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	76 124	74 268	76 124	76 124
3606 Vedlikeholdstillegg	0	380 380	0	0
3607 Renter og avdrag	0	0	0	240 000
3612 Inntekt kabel-tv	116 640	116 640	116 640	116 640
3690 Andre inntekter	0	5 250	0	0
3692 Inntekt vaskeri	6 600	6 009	5 000	9 600
Sum	1 415 756	1 743 649	1 414 156	1 418 756

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	9 375	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	44 793	58 242	59 698	37 500
Annen regnskapsførsel	1 113	0	0	1 500
Sum	55 281	67 617	69 198	49 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460	68 460	68 460

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2015 - 2016

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6602 Vedlikehold tak	0	486 729	0	0
6603 Vedlikehold fasade	-21 938	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	70 113	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	5 013	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	5 434	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	41 236	46 971	40 000	45 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	24 421	150 000	200 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	56 119	0	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	0	799 653	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	6 000	0	0	6 000
6650 Annet vedlikehold	0	22 790	0	0
Sum	161 977	1 380 563	190 000	251 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6715 Fakturerte tjenester	672	0	0	5 000
6720 Juridisk rådgivning	0	30 906	20 000	0
6730 Teknisk rådgivning	6 524	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	110 791	107 954	112 000	110 000
6763 Ekstra renovasjon	1 072	0	0	2 000
Sum	119 058	138 860	132 000	117 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
6825 Kopiering	214	0	0	0
6940 Porto	2 399	0	0	0
7430 Gaver og blomster	130	0	0	0
7440 Kontingent HL	950	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 555	9 023	3 500	1 500
7782 Andre bomiljøkostnader	14 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 419	0	6 500	30 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 081	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	1 253	0	0	0
Sum	30 000	9 023	10 000	31 500



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8500 Ekstraordinære kostnader	205 000	0	0	0
Sum	205 000	0	0	0

Utbetaling av erstatning på kr 205.000 til M. Mjørud som følge av skade fra lekkasje.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8050 Renteinntekt driftskonto	231	0	0	0
8058 Renteinntekt postkonto	310	5 606	500	400
8059 Andre renteinntekter	0	324	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkskonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 116	0	2 000	600
Sum	1 662	5 930	2 500	1 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
8142 Lånenr 1213.12.34706	141 646	153 477	180 000	131 078
Sum	141 646	153 477	180 000	131 078

Note 11 - Disponible midler

	2016	2015
A. Disponible midler pr 01.01	698 274	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-32 449	-652 689
Avdrag langsiktig lån	-101 618	3 948 718
B. Årets endring i disponible midler	-134 068	698 274
C. Disponible midler 31.12	564 206	698 274



Noter 734 Sameiet Bogstadveien 31

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12131234706
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.5 %
Beregnet innfridd:	03.05.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 985 804
Lånesaldo 01.01:	3 948 718
Avdrag i perioden:	101 618
Lånesaldo 31.12:	3 847 100
Saldo 5 år frem i tid:	3 267 414

Note - Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131234706	1	1 102 963	1 102 963
	3	129 760	389 280
	5	122 388	611 940
	1	107 642	107 642
	5	95 846	479 230
	5	92 897	464 485
	1	89 948	89 948
	2	81 100	162 200
	5	75 202	376 010
	1	63 406	63 406

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
1742 Forskuddsbetalt forsikring	33 016	0
Sum	33 016	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.