



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 726 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 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: Suzanne Tærud Day
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2017

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, 23.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 728	734 726
Sum inntekter		676 728	734 726
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		527 630	596 513
Sum kostnader		550 450	619 333
Driftsresultat		126 278	115 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 919	12 607
Annen finansinntekt		56	133
Sum finansinntekter		12 975	12 740
Annen rentekostnad		26 819	37 513
Annen finanskostnad		720	770
Sum finanskostnader		27 539	38 283
Netto finans		-14 564	-25 543
Ordinært resultat før skattekostnad		111 714	89 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		111 714	89 850
Årsresultat		111 714	89 850
Totalresultat		111 714	89 850
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		111 714	89 850
Sum overføringer og disponeringer		111 714	89 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 605	13 637
Andre fordringer		90 796	13 910
Sum fordringer		99 401	27 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 055	93 729
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 055	93 729
Sum omløpsmidler		239 455	121 276
SUM EIENDELER		239 455	121 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-471 503	-583 217
Sum opptjent egenkapital		-471 503	-583 217
Sum egenkapital		-471 503	-583 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		612 143	693 842
Sum annen langsiktig gjeld		612 143	693 842
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 693	9 605
Annen kortsiktig gjeld		11 122	1 046
Sum kortsiktig gjeld		98 815	10 651
Sum gjeld		710 958	704 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 455	121 276



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært sameiermøte 24. april 2017 i Sameiet Løvenskioldsgate 14.

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017

Ordinært sameiermøte i Løvenskioldsgate 14, avholdes mandag 24. april kl.18.00, hos styreleder Christen Nybraaten, Løvenskioldsgate 14.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr. 20 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.03.2017
Styret i Løvenskioldsgate 14

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst.





ÅRSBERETNING FOR 2016

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 18. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder: Christen Nybraaten	2016 (1 år)
Styremedlem: Randi Hartz	2016 (1 år)
Styremedlem: Toril Øyhovden	2016 (1 år)
Varamedlem: Vibeke Nøkling	2016 (1 år)

Sameiets styre består av 3 kvinner og 1 mann. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 16 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 212 bruksnr. 588 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 726 619.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

Sameiets lån

Sameiet har et annuitetslån i Handelsbanken. Lånet forventes innfridd den 20. mai 2023.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har vaktmesteravtale med Kitty Vaktmesterservice, telefon 912 00 700.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde



elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Kabel-TV

Spørsmål vedrørende tv rettes til GET på telefon: 02123.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56561331.

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

Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000,-.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 880,- for 2015.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Formue og gjeld

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Utover løpende drift gjennom året kan nevnes;

Etter pålegg fra Brannetaten ble det innleid et konsulentselskap (Newsec) som har gått gjennom brannsikkerheten i gården. De utarbeidet en rapport med tiltak som styret legger til grunn for det videre arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten. Det er en rekke punkter som skal utføres i en periode på opptil fem år. Det har som kjent vært en ekstraordinær innbetaling i år for å finansiere deler av dette. Vi kan ikke se bort fra at det kan bli aktuelt med flere slike, men styret gjør hva det kan for i størst mulig grad å finansiere dette over ordinær drift. Nærmere orientering vil bli gjort på sameiemøte.

Fasaden mot Løvenskioldsgate mot nr 12 (4 etg) begynte å flasse, men er nå utbedret. Samtidig ble takrenner mot Løvenskioldsgate sjekket og funnet i orden. Styret har konferert



eksternt firma vedr fasaden, som mener den bør holde seg bra noen år til før behov for oppgradering. Dog må noe løpende utbedring påregnes.

Det har vært utført soppkontroll i kjelleren av Mycoteam. Takplate i kjeller var fuktig pga drypp fra vannrør, noe som er utbedret.

Forsikringsavtalen med Gjensidige er reforhandlet, med ca 10% reduksjon i premie som resultat.

Det har også i år vært problemer med pumpeanlegget. Vi minner om:
Alle typer sterke og konsentrerte kjemikalier må unngås kommer ut i avløpet.
Det er kun toalettpapir som skal skylles ned i klosett avløp. Prøv å unngå resirkulert papir da resirkulert papir har mye limstoffer som ikke løser seg lett opp i vann.
Plast, kluter, bind, Q-tips, bleier, våtservietter, tørkepapir ++ må ikke skylles ned i avløpet.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 676 728,-.
Dette samsvarer med budsjettet for perioden.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 550 450,-.
Dette er kr 1 862,- høyere enn budsjettet. Dette er et minimalt avvik som skyldes noe høyere driftskostnader, men lavere vedlikeholdskostnader.

Resultatet av driften året 2016 viser et positivt årsresultat på kr 111 714,-.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter i 2017. Det er budsjettet med en ekstrainnbetaling i mars 2017 for brannsikringstiltak.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 94 296,- før låneavdrag.

Oslo, 30. mars 2017

Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 14

Christen Nybraaten /s/

Randi Hartz /s/

Toril Øyhovden /s/



Grant Thornton

Til Årsmøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 14

Grant Thornton Revisjon AS
Bogstadveien 30
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00
Faks: +47 22 20 04 10
E-post: oslo@grant.thornton.no
www.grant.thornton.no
Org.nr. 987 632 380 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Løvenskioldsgate 14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 111 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 (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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2016 negativ. Vi viser til årsberetning og noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



Grant Thornton

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 styret 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 for årsregnskapet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige.



Grant Thornton

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på 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 styret 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, 30.03.2017

Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor



Årsoppgjør rapport

SAMEIET LØVENSKIOLDGATE 14

2016



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Inntekter:				
Fellesutgifter		494 112	494 112	494 112
Avdrag/renter på lån		140 568	140 568	140 568
Andre inntekter		0	0	57 998
Kabel-TV, bredbånd, internett		42 048	42 048	42 048
Sum inntekter		676 728	676 728	734 726
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	2	346 363	317 368	369 369
Vedlikeholdskostnader	3	44 425	61 000	86 917
Honorarer	4	39 218	40 200	44 778
Forsikringer	5	83 397	97 000	87 906
Andre kostnader	6	14 228	10 200	7 543
Sum kostnader		550 450	548 588	619 333
Driftsresultat		126 278	128 140	115 393
Finansinntekter		12 975	10 000	12 740
Finanskostnader		27 539	35 720	38 283
Sum finansinnt.- og kostnader	7	-14 564	-25 720	-25 543
Resultat		111 714	102 420	89 850



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		8 605	13 637
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	90 796	13 910
Bank	9	140 055	93 729
Sum omløpsmidler		239 455	121 276
Sum eiendeler		239 455	121 276
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-471 503	-583 217
Sum egenkapital	10	-471 503	-583 217
Langsiktig gjeld:			
Lån		612 143	693 842
Sum langsiktig gjeld	11	612 143	693 842
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	12	87 693	9 605
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 490	0
Påløpte kostnader		803	981
Annen kortsiktig gjeld	13	7 829	65
Sum kortsiktig gjeld		98 815	10 651
Sum gjeld og egenkapital		239 455	121 276
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		239 455	121 276
Kortsiktig gjeld		98 815	10 651
Sum Arbeidskapital		140 640	110 625

Oslo, 30.03.2017
Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Christen Nybraaten /s/
Styreleder

Randi Hartz /s/
Styremedlem

Toril Elisabeth Øyhovden /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	2 820
Godtgj. til styre	20 000
Sum lønnskostnader	22 820



Note 2 Driftskostnader

Brannvernanlegg	9 087
Containerleie	1 564
Kabel-TV	42 509
Nettleie og strøm	59 556
Porttelefonanlegg	3 640
Renhold	1 875
Renovasjon, vann, avløp mv.	156 594
Renovasjon/søppeltømming	8 338
Soppkontroll	10 700
Vaktmester og renhold	52 500
Sum driftskostnader	346 363

Note 3 Vedlikeholdskostnader

Elektriske anlegg	2 474
Rep./vedlikehold bygninger	39 072
Sanitæranlegg	2 254
Vedlikehold uteanlegg	625
Sum vedlikeholdskostnader	44 425

Note 4 Honorarer

Div. honorarer	6 844
Regnskapshonorar	25 186
Revisjonshonorar	7 188
Sum honorarer	39 218

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Grant Thornton. Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon.

Note 5 Forsikring

Forsikring	83 397
Sum forsikring	83 397

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 56561331.

Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 11 880 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.



Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 250
Diverse kostnader	1 250
Porto / kopi/arkiv	3 158
Sameiermøte	6 570
Sum andre kostnader	14 228

Note 7 Finansinntekter/Finanskostnader

Renteinntekter fra bankkonti	56
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 880
Andre renteinntekter	1 039
Rentekostnader lån	-26 819
Omkostninger lån	-720
Sum finansinntekter/finanskostnader	-14 564

Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring 2017	76 496
Kabel-TV januar-april	14 300
Sum forskuddsbetalte kostnader	90 796

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.05.02133	140 055
Sum bankinnskudd	140 055

Note 10 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	-583 217	111 714	-471 503
Sum egenkapital	-583 217	111 714	-471 503

Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.55277 i Handelsbanken.
Annuitetslån med løpetid på 6 år.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	612 143
Effektiv rente pr. 31.12.16:	4,28 %
Avdrag i 2016:	81 699

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 148 931



Note 12 Leverandørgjeld

Gjensidige	76 496
Sebra Forvaltning	6 822
Kitty Vaktmesterservice	4 375
Sum leverandørgjeld	87 693

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Desember strøm og nettleie avsatt	7 226
Purregebyr	603
Sum annen kortsiktig gjeld	7 829



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Inntekter:			
Fellesutgifter	494 112	494 112	494 112
Avdrag/renter på lån	140 568	140 568	140 568
Andre inntekter	50 000	0	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	42 048	42 048	42 048
Sum inntekter	726 728	676 728	676 728
Kostnader:			
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	406 550	346 363	317 368
Vedlikeholdskostnader	55 000	44 425	61 000
Honorarer	35 816	39 218	40 200
Forsikringer	82 500	83 397	97 000
Andre kostnader	16 100	14 228	10 200
Sum kostnader	618 786	550 450	548 588
Driftsresultat	107 942	126 278	128 140
Finansinntekter	10 000	12 975	10 000
Finanskostnader	23 646	27 539	35 720
Sum finansinnt.- og kostnader	-13 646	-14 564	-25 720
Resultat	94 296	111 714	102 420
Avdrag	85 398	81 699	72 291
Likviditetsresultat	8 898	30 015	30 129