



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 726 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 25.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 726	676 728
Sum inntekter		726 726	676 728
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		647 405	527 630
Sum kostnader		670 225	550 450
Driftsresultat		56 501	126 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 608	12 919
Annen finansinntekt		85	56
Sum finansinntekter		12 693	12 975
Annen rentekostnad		22 816	26 819
Annen finanskostnad		720	720
Sum finanskostnader		23 536	27 539
Netto finans		-10 843	-14 564
Ordinært resultat før skattekostnad		45 658	111 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 658	111 714
Årsresultat		45 658	111 714
Totalresultat		45 658	111 714
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		45 658	111 714
Sum overføringer og disponeringer		45 658	111 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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	8 605
Andre fordringer		45 037	90 796
Sum fordringer		53 642	99 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 321	140 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 321	140 055
Sum omløpsmidler		125 963	239 455
SUM EIENDELER		125 963	239 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-425 845	-471 503
Sum opptjent egenkapital		-425 845	-471 503
Sum egenkapital		-425 845	-471 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		526 745	612 143
Sum annen langsiktig gjeld		526 745	612 143
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 284	87 693
Annen kortsiktig gjeld		5 779	11 122
Sum kortsiktig gjeld		25 063	98 815
Sum gjeld		551 808	710 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 963	239 455



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 25. april 2018 i Sameiet Løvenskioldsgate 14.

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, 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 ORDINÆRT ÅRSMØTE 2018

Årsmøte i Sameiet Løvenskioldsgate 14 avholdes onsdag 25. april kl 1800 hos Christen Nybraaten i 3. etg.

Det vil bli avholdt beboermøte etter endt årsmøte.

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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 45 658 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

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

5. INNKOMNE SAKER

- 1) Oppussing og reparasjon av fasade mot bakgård, samt vask og div rep av fasade mot Løvenskioldsgate. Se vedlegg 1 Sak 1.
- 2) Get. Se vedlegg 1 Sak 2.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.04.2018
Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 14

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte 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 oppmøte.





ÅRSBERETNING FOR 2017

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært sameiermøte den 24.april 2017 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Christen Nybraaten	2017 (1 år)
Styremedlem:	Toril Øyhovden	2017 (1 år)
Styremedlem:	Marianne Romslo-Macarie	2017 (1 år)
Varamedlem:	Vibeke Enstrøm Nøkling	2017 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 16 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 212 Bruksnr. 588 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979726619.

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.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.55277.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Kitty Vaktmesterservice AS.
Tlf.: 40096900, epost: post@kittyas.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

Brannsikringsutstyr:

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.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GET på www.get.no eller telefon: 02123.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 85415253.

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 utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 906 for 2016.

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.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

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 seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten i gården har pågått gjennom hele året, og har vært den største enkeltsak for styret i 2017, og fortsetter også inn i 2018. Bakgrunn for arbeidet er informert om i tidligere årsmøte, og utfyllende informasjon vil bli gitt på årets årsmøte. Overordnet sett er styret godt fornøyd med arbeidet ved at vi ligger foran tidsplan for



gjennomføringen og innenfor plan på kostnadssiden. På tross av at arbeidet har blitt forsert, har det ikke vært nødvendig å gå til ytterligere ekstra innbetalinger. Se vedlegg for status på utført arbeide.

Det er gjort en del arbeid ifm innhenting av tilbud på alternative løsninger for forbedring av avløp av vann/snø fra tak mot bakgården. En kombinasjon av dårlig konstruksjon og generell slitasje gjør det nødvendig å oppgradere dette både utfra et vedlikeholds- og sikkerhetsperspektiv. Dette er en betydelig sak, og blir lagt frem som egen sak for beslutning på årsmøte.

GET stopper 1. januar sending av analoge TV signaler. Dette, samtidig som økt bruk av streaming skjer, gjør at styret har sett på alternative løsninger som er mer fremtidsrettet. Styret har forberedt egen sak til årsmøtet for beslutning. Styrets anbefaling er at vi endrer dagens løsning med TV signaler som en del av felleskost til at bredbånd istedenfor blir inkludert i felleskost. Dette innebærer at den enkelte seksjonseier selv velger (og betaler) hvilken TV løsning man ønsker.

Det har blitt utført soppkontroll i kjelleren av Mycoteam.

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.
Styret ber om at seksjonseiere som leier ut leilighet informerer leietagere om dette.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2017 var totalt kr 726 726. Dette er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2017 var totalt kr 670 225.

Dette er kr 51 439 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2017 viser et positivt årsresultat på kr 45 658.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 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 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018.

Vi gjør oppmerksom på at budsjettet er satt opp uten hensyntagen av punktet i årsmøtet som bl.a omhandler oppussing av bakgård og andre forhold i samme sak, herunder låneopptak.

Budsjettet, inkludert endring av felleskostnader, vil bli endret iht beslutning på årsmøte.

Budsjettet ligger vedlagt. Dette er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader. Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 22 962,- etter avdrag på lån.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2017.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på 1,9 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 10,4 % i 2018.
Vann- og avløpsavgiften økes med 5 % i 2018.
Feieravgiften og tilsynsgebyret reduseres med 6,5 % i 2018.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generelle prisøkning.

Oslo, 11.04.2018

Styret
i

Sameiet Løvenskioldsgate 14

Christen Nybraaten /s/
Styreleder

Toril Øyhovden /s/
Styremedlem

Marianne Romslo-Macarie /s/
Styremedlem



Grant Thornton

An instinct for growth

Til Årsmøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 14

Grant Thornton

Revisjon AS

Kirkegata 15

0153 Oslo

Org.nr. 987 632 380

T: +47 22 20 04 00

E: grant@no.gt.com

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Løvenskioldsgate 14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 45 658. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2017 negativ. Vi viser til noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning for 2017, 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 hadde konkludert

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL).
GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 og 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 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 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



Grant Thornton

An instinct for growth™

modifiserer 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 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 13.04.2018
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor





Årsoppgjør rapport

SAMEIET LØVENSKIOLDGATE 14

2017



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter:				
Fellesutgifter		494 112	494 112	494 112
Avdrag/renter på lån		140 568	140 568	140 568
Andre inntekter		49 998	50 000	0
Kabel-TV, bredbånd, internett		42 048	42 048	42 048
Sum inntekter	1	726 726	726 728	676 728
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	3	396 948	406 550	346 363
Vedlikeholdskostnader	4	114 070	55 000	44 425
Honorarer	5	38 035	35 816	39 218
Forsikringer	6	82 496	82 500	83 397
Andre kostnader	7	15 856	16 100	14 228
Sum kostnader		670 225	618 786	550 450
Driftsresultat		56 501	107 942	126 278
Finansinntekter		12 693	10 000	12 975
Finanskostnader		23 536	23 646	27 539
Sum finansinnt.- og kostnader	8	-10 843	-13 646	-14 564
Resultat		45 658	94 296	111 714



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		8 605	8 605
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	45 037	90 796
Bank	10	72 321	140 055
Sum omløpsmidler		125 963	239 455
Sum eiendeler		125 963	239 455
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-425 845	-471 503
Sum egenkapital	11	-425 845	-471 503
Langsiktig gjeld:			
Lån		526 745	612 143
Sum langsiktig gjeld	12	526 745	612 143
Kortsiktig gjeld:			
Levrandørgjeld		19 284	87 693
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 016	2 490
Påløpte kostnader		693	803
Annen kortsiktig gjeld		70	7 829
Sum kortsiktig gjeld		25 063	98 815
Sum gjeld og egenkapital		125 963	239 455
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		125 963	239 455
Kortsiktig gjeld		25 063	98 815
Sum Arbeidskapital		100 900	140 640

Oslo, 11.04.2018
Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Christen Nybraaten /s/
Styreleder

Marianne Romslo-Macarie /s/
Styremedlem

Toril Elisabeth Øyhovden /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 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 cirbrøk 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 Inntekter

Fellesutgifter	494 112
Avdrag/renter på lån	140 568
Vedlikeholdsinntekter	49 998
Kabel TV, bredbånd, internett	42 048
Sum inntekter	726 726

Note 2 Lønnskostnader

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



Note 3 Driftskostnader

Brannvernanlegg	7 551
Containerleie	9 175
Kabel-TV	44 486
Nettleie og strøm	65 249
Pumpeanlegg	45 269
Renhold	4 375
Renovasjon, vann, avløp mv.	156 834
Snøbrøyting	258
Soppkontroll	11 076
Vaktmester og renhold	52 675
Sum driftskostnader	396 948

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Elektriske anlegg	171
Rep./vedlikehold bygninger	106 399
Vedlikehold uteanlegg	7 500
Sum vedlikeholdskostnader	114 070

Note 5 Honorarer

Div. honorarer	4 969
Regnskapshonorar	25 816
Revisjonshonorar	7 250
Sum honorarer	38 035

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Grant Thornton.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	76 496
Forsikringskadeoppgjør	6 000
Sum forsikring	82 496

Sameiet er forsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 85415253.
Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 11 906 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.



Note 7 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 644
Datakostnader	1 250
Diverse kostnader	3 165
Porto / kopi	4 260
Sameiermøte	3 538
Sum andre kostnader	15 856

Note 8 Finansinntekter og finanskostnader

Bankomkostninger	-720
Rentekostnader	-22 816
Renteinntekter fra bankkonti	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 906
Andre renteinntekter	702
Sum finansinntekter og -kostnader	-10 843

Note 9 Periodiserte kostnader

Kabel TV 2018	45 037
Sum periodiserte kostnader	45 037

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.05.02133	72 321
Sum bankinnskudd	72 321

Note 11 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	-471 503	45 658	-425 845
Sum egenkapital	-471 503	45 658	-425 845

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.55277 i Handelsbanken.
Annuitetslån med løpetid på 5 år og 5 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.17:	526 745
Effektiv rente pr. 31.12.17:	4,28 %
Avdrag i 2017:	85 398

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 44 664.



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter:			
Fellesutgifter	494 112	494 112	494 112
Avdrag/renter på lån	140 568	140 568	140 568
Andre inntekter	50 000	49 998	50 000
Kabel-TV, bredbånd, internett	45 072	42 048	42 048
Sum inntekter	729 752	726 726	726 728
Kostnader:			
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	431 950	396 948	406 550
Vedlikeholdskostnader	55 000	114 070	55 000
Honorarer	36 500	38 035	35 816
Forsikringer	84 000	82 496	82 500
Andre kostnader	15 350	15 856	16 100
Sum kostnader	645 620	670 225	618 786
Driftsresultat	84 132	56 501	107 942
Finansinntekter	5 000	12 693	10 000
Finanskostnader	23 220	23 536	23 646
Sum finansinnt.- og kostnader	-18 220	-10 843	-13 646
Resultat	65 912	45 658	94 296
Avdrag	88 874	85 398	81 699
Resultat etter avdrag	-22 962	-39 740	12 597



VEDLEGG 1

Sak 1 Oppussing og reparasjon av fasade mot bakgård, samt vask og div rep av fasade mot Løvenskioldsgate

Det er behov for snarlig oppussing av takrenner i bakgård samt reparasjon av gemsis etter vannskader. Det er gjort en del arbeid ifm innhenting av tilbud på alternative løsninger for forbedring av avløp av vann/snø fra tak mot bakgården. En kombinasjon av dårlig konstruksjon og generell slitasje gjør det nødvendig å oppgradere dette både utfra et vedlikeholds- og sikkerhetsperspektiv.

I tillegg er det nødvendig med vask og div reparasjon av fasade mot Løvenskioldsgate.

Nærmere og mer detaljert informasjon om dette vil bli gitt på årsmøte.

Totalkostnad for dette, samt noe annet oppussing i fellesarealer, er estimert til ca kr 800.000,-. Det er gjennomført flere grundige befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører.

Styret foreslår at dette dekkes gjennom opptak av lån på tilsvarende sum, og at eksisterende lån (kr 526.000,-) løper videre etter opprinnelig nedbetalingsplan (nedbetalt i 2023).

Forslag til vedtak;

Styret får fullmakt til å oppta lån opp til kr 850.00,- med nedbetalingstid 20 år, og å inngå avtale med selskap for oppussing som nevnt ovenfor.

*Årsmøte godkjenner at styret tar opp lån ifm. vedlikehold som nevnt foran. Nye lånekostnader dekkes av økte felleskostnader.

- Lån opptil kr 850.000
- Løpetid: 20 år
- Låneform: annuitet

Sak 2 GET

GET stopper 1.4 våren sending av analoge TV signaler. Dette, samtidig som økt bruk av streaming skjer, gjør at styret har sett på alternative løsninger som er mer fremtidsrettet. Styret foreslår at vi endrer dagens løsning med TV signaler som en del av felleskost, til at bredbånd istedenfor blir inkludert i felleskost. Dette innebærer at den enkelte seksjonseier selv velger (og betaler) hvilken TV løsning man ønsker.

Prisen nedenfor er litt lavere enn det som i dag betales for TV, som da faller bort.

Forslag til vedtak

Vi signerer en 4-års avtale med GET for levering av bredbånd. GET oppgraderer husets nettverk til en koaksial løsning som gir omtrent samme ytelse som fiber. Pris kr 199,- pr mnd pr seksjon.