



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Gitte I. Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		671 915	643 764
Sum inntekter		671 915	643 764
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	18 256
Annen driftskostnad		550 784	872 133
Sum kostnader		573 604	890 389
Driftsresultat		98 311	-246 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 000	15 890
Annen finansinntekt		696	1 430
Sum finansinntekter		16 696	17 320
Annen rentekostnad		48 634	46 037
Annen finanskostnad		720	2 720
Sum finanskostnader		49 354	48 757
Netto finans		-32 658	-31 437
Ordinært resultat før skattekostnad		65 653	-278 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 653	-278 062
Årsresultat		65 653	-278 062
Totalresultat		65 653	-278 062
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		65 653	-278 062
Sum overføringer og disponeringer		65 653	-278 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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		10 932	4 791
Andre fordringer		13 651	104 842
Sum fordringer		24 583	109 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 796	105 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 796	105 927
Sum omløpsmidler		122 380	215 560
SUM EIENDELER		122 380	215 560

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-673 067	-738 720
Sum opptjent egenkapital		-673 067	-738 720
Sum egenkapital		-673 067	-738 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		769 325	837 313
Sum annen langsiktig gjeld		769 325	837 313
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 848	109 141
Annen kortsiktig gjeld		12 274	7 826
Sum kortsiktig gjeld		26 122	116 967
Sum gjeld		795 447	954 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 380	215 560



Sameiet Løvenskiolds gate 14

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2015

Ordinært sameiermøte i sameiet Løvenskiolds gate 14, avholdes 15. april 2015 kl.18.00, i leilighet til styremedlem Randi Hartz, 2. etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen, til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Eier av seksjon 6, Sabine Meyer, har ønske om kjøp av fellesareal tilknyttet seksjonen. Styret har bedt om, men ikke mottatt, konkret forslag som det kan tas stilling til. Seksjonseier vil derfor kun orientere sameiemøte, for evt senere å komme med konkret forslag. Dette er således ikke et beslutningspunkt på sameiemøte.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.03.2015

Styret i Sameiet Løvenskiolds gate 14


Christen Nybraaten


Randi Hartz


Toril Elisabeth Øyhovden

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



Sameiet Løvenskiolds gate 14

Styrets årsberetning for 2014

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består i drift av eiendommen, sameiet Løvenskioldgate 14, gnr:212, bnr: 588, orgnr: 979 726 619 i Oslo kommune.

Sameiets adresse ved forretningsfører: Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo

Styret har i 2014 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder:	Christen Nybraaten	valgt 2014-2015 (1 år)
Styremedlem:	Randi Hartz	valgt 2014-2015 (1 år)
Styremedlem:	Toril Elisabeth Øyhovden	valgt 2014-2015 (1 år)
Varamedlem:	Vibeke Nøkling	valgt 2014-2015 (1 år)

Overdragelse av seksjoner: 1 seksjon har skiftet eier i løpet av året.

Regnskapet føres av Sebra Forvaltning AS

Revisjonen er utført av Grant Thornton Revisjon AS.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2014 et overskudd på kr 65 653,- som styret foreslår disponert mot annen egenkapital.

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.

Sameiet har ett langsiktig lån i Handelsbanken. Lånet løper med flytende rente. Lånet innfris 20.05.2023.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenester ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet i henhold til lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2014.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.



Sameiet Løvenskiolds gate 14

5. Styrets arbeid

I tillegg til ordinær drift har styret bl.a arbeidet med følgende saker i 2014

- Reparert/festet varmekabel i takrenne over søppelkasser
- Oppretting av takrenner mot bakgård
- Festet løs plate på tak mellom LG 12 og LG16
- Sjekk av tak, justert/festet en del løse takstein
- Reforhandlet serviceavtale på brannalarm anlegget (halvert prisen)
- Skiftet pumpe (mot overvann) i kjelleren
- Styret har også startet arbeid med å se på alternative måter å pusse opp/forsterke evt bytte ytterdør mot LG 14.
- Det har i perioden vært problemer med avløpspumpen (montert under forhaven mot LG). Det er særdeles viktig at det ikke blir kastet tøyfiller, Q-tips, bind o.l i toalettet, da dette ødelegger avløpspumpen.

6. Likestilling

Selskapet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning. Styremedlemmene består av 1 mann og 3 kvinner.

Oslo, den 30.03. 2015


Christen Nybraaten


Toril Elisabeth Øyhovden


Randi Hartz



Årsoppgjør rapport

SAMEIET LØVENSKIOLDGATE 14

2014

SAMEIET LØVENSKIOLDGATE 14 Org.nr. 979 726 619



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Resultatregnskap 2014

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013
Inntekter:				
Fellesutgifter		494 243	494 112	466 128
Avdrag/renter på lån		140 616	140 580	140 580
Kabel-TV, bredbånd, internett		37 056	37 056	37 056
Sum inntekter		671 915	671 748	643 764
Driftskostnader:				
Lønnskostnader	1	22 820	22 820	18 256
Driftskostnader	2	329 719	307 900	322 118
Vedlikeholdskostnader	3	72 277	59 000	403 580
Honorarer	4	41 707	36 000	35 950
Forsikringer	5	97 524	109 000	101 725
Andre kostnader	6	9 558	8 500	8 760
Sum driftskostnader		573 604	543 220	890 389
Driftsresultat		98 311	128 528	-246 625
Finansinntekter		16 696	200	17 320
Finanskostnader		49 354	49 507	48 757
Sum finansinnt.- og kostnader		-32 658	-49 307	-31 437
Resultat		65 653	79 221	-278 062

**SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14****Balanse**

	Note	2014	2013
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		10 932	4 791
Forskuddsbetalte kostnader		13 651	104 842
Bank		97 796	105 927
Sum omløpsmidler	7	122 380	215 560
Sum eiendeler		122 380	215 560
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-673 067	-738 720
Periodens resultat		0	0
Sum egenkapital	8	-673 067	-738 720
Langsiktig gjeld			
Lån		769 325	837 313
Sum langsiktig gjeld	9	769 325	837 313
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		13 848	109 141
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 634	7 826
Annen kortsiktig gjeld		640	0
Sum kortsiktig gjeld		26 122	116 967
Sum gjeld og egenkapital		122 380	215 560
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		122 380	215 560
Kortsiktig gjeld		26 122	116 967
Sum Arbeidskapital		96 258	98 593

30
Oslo, 13 - 15
Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14
Christen Nybraaten
Styreleder
Randi Hartz
Styremedlem
Toril Elisabeth Øyhovden
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2014 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 regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 18 seksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	2 820
Lønn til ansatte	20 000
Sum lønnskostnader	22 820



Note 2 Driftskostnader

Kabel-TV	40 954
Lys, varme	54 326
Porttelefonanlegg	1 563
Pumpeanlegg	32 313
Renhold	18 693
Renovasjon, vann, avløp mv.	130 430
Renovasjon/søppeltømming	3 576
Vaktmester og renhold	47 865
Sum driftskostnader	329 719

Note 3 Vedlikeholdskostnader

Elektriske anlegg	2 857
Rep./vedlikehold bygninger	62 805
Sanitæranlegg	4 848
Vedlikehold uteanlegg	1 766
Sum vedlikeholdskostnader	72 277

Note 4 Honorarer

Div. honorarer	11 312
Regnskapshonorar	23 520
Revisjonshonorar	6 875
Sum honorarer	41 707

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

Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	91 524
Forsikringskadeoppgjør	6 000
Sum forsikring	97 524

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 5656133.



Note 6 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 296
Porto / kopi	2 628
Sameiermøte	4 634
Sum andre kostnader	9 558

Note 7 Bankinnskudd

Driftskonto	97 796
Sum bankinnskudd	97 796

Note 8 Egenkapital

	01.01.2014	Bevegelse	31.12.2014
Annen egenkapital	-738 720	65 653	-673 067
Sum egenkapital	-738 720	65 653	-673 067

Note 9 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.55277 i Handelsbanken.
Annuitetslån med løpetid på 10 år.

Lånesaldo pr. 31.12.14:	769 325
Effektiv rente pr. 31.12.14:	5,45 %
Avdrag i 2014:	67 988

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 359 954



SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 14

Budsjett 2015

	Budsjett 2015	Regnskap desember 2014	Budsjett 2014
Inntekter:			
Fellesutgifter	494 112	494 243	494 112
Avdrag/renter på lån	140 568	140 616	140 580
Kabel-TV, bredbånd, internett	42 048	37 056	37 056
Sum inntekter	676 728	671 915	671 748
Driftskostnader:			
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	327 460	329 719	307 900
Vedlikeholdskostnader	65 000	72 277	59 000
Honorarer	39 500	41 707	36 000
Forsikringer	98 000	97 524	109 000
Andre kostnader	10 200	9 558	8 500
Sum driftskostnader	562 980	573 604	543 220
Driftsresultat	113 748	98 311	128 528
Finansinntekter	10 000	16 696	200
Finanskostnader	45 273	49 354	49 507
Sum finansinnt.- og kostnader	-35 273	-32 658	-49 307
Resultat	78 475	65 653	79 221
Likviditetsresultat	78 475	65 653	79 221



Sammenslutningens navn: Løvenskioldsgård 14

Dato: 30/3-15 (Benytt samme dato som i årsberetning/årsregnskap)

Påse at årsberetningen ikke er datert før årsregnskapet.

Att: Statsautorisert revisor Frode Andersen

Dette brevet sendes i forbindelse med revisjonen av regnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2014. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sammenslutningens regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi bekrefter at sammenslutningens bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av eventuell ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.


Styrets leder


Forvalter