



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 294 705
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJALLARBO SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2016

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		645 540	602 162
Sum inntekter		645 540	602 162
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		475 295	462 089
Sum kostnader		478 718	465 512
Driftsresultat		166 822	136 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		163	388
Sum finansinntekter		163	388
Annen finanskostnad		67 248	80 807
Sum finanskostnader		67 248	80 807
Netto finans		-67 085	-80 419
Ordinært resultat før skattekostnad		99 737	56 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 737	56 231
Årsresultat		99 737	56 231
Totalresultat		99 737	56 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 737	56 231
Sum overføringer og disponeringer		99 737	56 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			
Andre fordringer		28 646	25 562
Sum fordringer		28 646	25 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 750	117 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 750	117 400
Sum omløpsmidler		147 396	142 962
SUM EIENDELER		147 396	142 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 142 137	1 241 874
Sum opptjent egenkapital		-1 142 137	-1 241 874
Sum egenkapital		-1 142 137	-1 241 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 248 646	1 340 457
Sum annen langsiktig gjeld		1 248 646	1 340 457
Sum langsiktig gjeld		1 248 646	1 340 457
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 706	16 198
Leverandørgjeld		26 161	26 236
Annen kortsiktig gjeld		3 019	1 944
Sum kortsiktig gjeld		40 887	44 379
Sum gjeld		1 289 533	1 384 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 396	142 962



Til seksjonseierne i Gjallarbo Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gjallarbo Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Gjallarbo Sameie
avholdes onsdag 13. april 2016 kl. 18.00 på Hellerasten skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret. Forslag til ny kollektiv avtale på Digital-TV og Bredbånd

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité for 2 år

Sofiemyr, 3.mars 2016

Styret i Gjallarbo Sameie

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-Yngve Lien/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Marstrander	Gjallarveien 4 D
Styremedlem	Audun Arnesen	Gjallarveien 10 A
Styremedlem	Knut-Yngve Lien	Gjallarveien 8 D
Varamedlem	Nina Merete Linja Andersen	Gjallarveien 6 D
Varamedlem	Espen Halvorsen	Gjallarveien 6 A

Valgkomiteen

Karine Hysvær	Gjallarveien 6 A
Torunn Marstrander	Gjallarveien 4 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gjallarbo Sameie

Sameiet består av 20 seksjoner.

Gjallarbo Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988294705, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Gjallarveien 2-10 A-D
Kun Partall

Gårds- og bruksnummer :
49 450

Med eierseksjon forstås sameieandel 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Gjallarbo Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets er ikke revisjonspliktig og har ingen revisor.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført fire styremøter siden sist sameiermøte.

Styret har fulgt arbeidet med vedlikehold av friområdet mellom Gjallarveien og Tryms vei. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er utført og vil fremover opprettholde kontakt med kommunen i spørsmål som angår friområdet.

Beising av husene er i stor grad utført. Styret har vært i kontakt med fagfolk for å få vurdert om tiden mellom beising kan forlenges. Det ble vi frarådet, grunnet type beis vi benytter. Imidlertid så kan vegger som er mindre sol- og værutsatt beises sjeldnere. Det anbefales også at sol- og værutsatte vegger vaskes lett oftere. Utskifting av kledning på enkelte sørvegger har ikke blitt vurdert nærmere, og det anbefales at nytt styre får gjort en faglig kvalifisert vurdering på nødvendigheten.

Styret har arbeidet med ny kollektiv avtale på Digital-TV og Bredbånd. Dette presenteres i egen sak.

Styret har hatt mye dialog med Follo Ren i forhold til avfallshåndtering (papp/papir og plast). Styret synes dagens løsning er uryddig, og er forsøplende på området rundt garasjene. Styret vurderer om årets (2016) dugnad skal benyttes til å få etablert et bedre fundament for plassering av containere.

Eierforholdet til tomtene som garasjene står på er fortsatt et forhold som det må ryddes opp i. Styret vil videreføre kontakt med kommunen for (om mulig) å få overført de eierløse tomtene til sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 645 540, som er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 478 718, som er innenfor budsjetterte kostnader.

**Resultat**

Årets resultat på kr 99 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 106 509.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Lån

Gjallarbo Sameie har lån i Nordea.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetid 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Sofiemyr, 3.mars 2016

Styret i Gjallarbo Sameie

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-Yngve Lien/s/

**4315 - GJALLARBO SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	645 540	602 100	649 000
Andre inntekter		0	62	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		645 540	602 162	649 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-423	-423	-500
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-34 590	-33 485	-34 500
Konsulenthonorar	5	-4 568	-2 400	-4 000
Forsikringer		-51 278	-48 411	-52 000
Kommunale avgifter	6	-312 016	-300 727	-312 000
Energi/fyring		-3 077	-3 323	-5 000
Kabel-/TV-anlegg		-59 763	-57 063	-60 000
Dugnadsmidler				-3000
Andre driftskostnader	7	-10 004	-16 680	-10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-478 718	-465 512	-484 500
DRIFTSRESULTAT		166 822	136 650	164 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	163	388	0
Finanskostnader	9	-67 248	-80 807	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 085	-80 419	-53 000
ÅRSRESULTAT		99 737	56 231	111 500
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		99 737	56 231	



4315 - GJALLARBO SAMEIE

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 814	30
Kortsiktige fordringer	10	25 832	25 532
Driftskonto OBOS-banken		118 750	117 400
SUM OMLØPSMIDLER		147 396	142 962
SUM EIENDELER		147 396	142 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 142 137	-1 241 874
SUM EGENKAPITAL		-1 142 137	-1 241 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 248 646	1 340 457
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 248 646	1 340 457
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 019	1 944
Leverandørgjeld		26 161	26 237
Påløpte renter		11 706	16 198
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 887	44 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 396	142 962
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sofiemyr, 3.mars 2016.
STYRET I GJALLARBO SAMEIE

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-yngve Lien/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	477 540
Lån/Renter	168 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	645 540

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 3 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 568
SUM KONSULENTHONORAR	-4 568

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 966
Feieavgift	-8 475
Renovasjonsavgift	-49 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 016

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding/gressklipping	-5 500
Trykksaker	-145
Andre kontorkostnader	-30
Porto	-1 010
Bank- og kortgebyr	-2 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 004

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	163
SUM FINANSINNTEKTER	163

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-66 748
Termingebyr på lån i Nordea	-500
SUM FINANSKOSTNADER	-67 248

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	25 832
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 832

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,5 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	659 543
Nedbetalt i år	91 811
	-1 248 646
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 248 646



INNKOMNE FORSLAG

Fra styret:

Ny kollektiv avtale på Digital-TV og Bredbånd

Styret vil presentere forslag til ny avtale på sameiermøte. Basert på den informasjonen som blir fremlagt ber styret om fullmakt til å fremforhandle ny avtale.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å fremforhandle ny kollektiv avtale på Digital-TV og Bredbånd.



Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558453. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Canal Digital leverer signaler til kabel-TV.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Hafslund leverer elektrisk kraft til sameiets fellesområder.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.