



Årsregnskap for regnskapsåret 2011

Organisasjonsnr: 979 467 648
Navn/foretaksnavn: SAMEIET ODINSGT 23
Forretningsadresse: Odinsg 23
0266 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



3910 - S/E ODINGSGATE 23

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	441 000	409 500	409 500	403 200
Andre inntekter	3	1 929 108	47 649	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 370 108	457 149	424 500	418 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-19 806	-18 864	-20 000	20 000
Konsulenthonorar	4	-46 992	-1 294	-1 500	1 500
Drift og vedlikehold	5	-1 578 858	-94 138	-100 000	146 500
Forsikringer		-99 961	-97 539	-98 000	100 000
Kommunale avgifter	6	-81 189	-74 216	-75 000	82 000
Energj/ fyring	7	-60 638	-53 494	-56 000	20 000
Kabel- / TV-anlegg		-22 106	-23 125	-24 000	50 000
Andre driftskostnader	8	-19 650	-13 889	-20 000	64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 929 201	-376 558	-394 500	484 000
DRIFTSRESULTAT		440 907	80 591	30 000	-65 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 860	1 873	2 000	500
Finanskostnader		0	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 860	1 871	2 000	500
ÅRSRESULTAT		464 767	82 463	32 000	-65 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		464 767	82 463		-65 300



3910 - S/E ODINSGATE 23

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		121	0
Kundefordringer		350 361	0
Brenselsregnskap Odinsgate 23		0	19 861
Brenselsregnskap Odinsgate 25		0	28 358
Kortsiktige fordringer	10	1 060	0
Driftskonto i OBOS		805 734	220 776
Sparekonto i OBOS		57 511	55 756
SUM OMLØPSMIDLER		1 214 787	324 751
SUM EIENDELER		1 214 787	324 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		665 595	200 828
SUM EGENKAPITAL		665 595	200 828
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 200	14 400
Leverandørgjeld		429 281	109 523
Brenselsregnskap Odinsgate 23	11	46 556	0
Brenselsregnskap Odinsgate 25	12	41 156	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		549 193	123 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 214 787	324 751
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 17.4.2012

STYRET FOR S/E ODINSGATE 23

Jannike Berg
Nora Kalle
Lill Ekenstein

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

Det er ikke utbetalt noe styrehonorar for perioden 2010/2011.

Det har heller ikke vært noen ansatte i selskapet i perioden.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	441 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	441 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon av fyranlegg	15 000
Refusjon fra HK-service AS	3 288
Innbetalt for tilkobling til fjernvarme	73 320
Utfakturert for takprosjekt	1 837 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 929 108

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

HBRI AS, tilleggstjenester	-1 535
OPAK AS	-45 457
SUM KONSULENTHONORAR	-46 992

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vask/maling av kjellergulv	-1 275
City Taktekking AS	-1 305 362
ABC Rør AS	-210 534
AB Tjenester	-26 250
Øivind Hviding Elektro AS	-8 125
Refusjoner fra Odinsgate 25	153 784
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 397 762
Drift/vedlikehold bygninger	-105 211
Drift/vedlikehold elektro	-42 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 126
Kostnader dugnader	-1 512
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 578 858

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-52 701
Feieavgift	-1 163
Renovasjonsavgift	-27 325
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 189

NOTE: 7**ENERGI / FYRING**



Elektrisk energi	-96 490
Refundert fra Odinsgate 25	35 852
SUM ENERGI / FYRING	-60 638

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 499
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 068
Verktøy og redskaper	-199
Andre kontorkostnader	-61
Porto	-626
Bank- og kortgebyr	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 650

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	639
Renter av sparekonto i OBOS	1 756
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
Gjensidige, andel utbytte	21 345
SUM FINANSINNTEKTER	23 860

NOTE: 10

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Odinsgate 25, andel opphørsfaktura fra Hafslund	1 060
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 060

NOTE: 11

BRENSELSREGNSKAP ODINGSGATE 23

Rep./vedlikehold	-11 450
Honorar HBRI	-1 940
Olje	-72 001
Elektrisk energi	-654
Innbetalt brenseltillegg	132 600
SUM BRENSELSREGNSKAP ODINGSGATE 23	46 556

NOTE: 12

BRENSELREGNSKAP ODINGSGATE 25

Rep./vedlikehold	-11 450
Honorar HBRI	-1 940
Olje	-72 001
Elektrisk energi	-654
Innbetalt akonto	127 200
SUM BRENSELSREGNSKAP ODINGSGATE 25	41 156



SAMEIET ODINS GATE 23

Eierseksjonssameie
Organisasjonsnummer 979 467 648

Protokoll fra ordinært Sameiermøte

tirsdag 8. mai 2012 kl 18.00

Årsmøtet ble holdt hos Berg i Odinsgate 23 tirsdag 8. mai 2012 kl. 18.00 – 20.00. Alle sameierne var skriftlig innkalt ved innkalling datert 26. april 2012. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

Tilstede: R. Vaage (seksjon 1), K. Brofoss (seksjon 2), Ø. Melcher (seksjon 3), N. Kolle (seksjon 4), J. Berg (seksjon 5), F. E. Skaar (seksjon 6), L. Frostmann og P. Eisenstein (seksjon 7), K. Melbostad (seksjon 8), K. Løvstad (seksjon 9).
Det ble fastslått at sameiermøtet var beslutningsdyktig selv om 2 seksjoner ikke var representert.

Møteleder: Styrets leder Jannike Berg.

Til behandling forelå:

1. Valg av protokollfører og medunderskriver

Vedtak:

Finn Erik Skaar velges som protokollfører og Peter Eisenstein som medunderskriver.

2. Årsberetning 2011

Årsberetningen ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsberetningen godkjennes.

3. Regnskap 2011

Regnskapet og revisors beretning ble gjennomgått.

På grunn av ekstraordinært store utgifter i 2011 (tilkobling til fjernvarme og store reparasjonsarbeider på taket) gir ikke regnskapet for 2011 et representativt bilde av driften. Det var foretatt ekstra innbetalinger, men alle utgiftene var ikke påløpt ved regnskapsårets avslutning. Det ble derfor presentert et "skyggeregnskap" for 2011. Det var noen mindre overskridelser i forhold til budsjetterte beløp, til sammen kr. 34.900.

Merutgifter knyttet til ny kollektiv avtale med Get mht oppgradering til DigitalTV og Internet for hele Sameiet medfører en økning på kr. 190 pr. husstand pr. mnd i forhold til dagens avtale, se under pkt. 6a. Brenselsregnskapet er ikke komplett da det ikke er innkommet regning fra Hafslund Fjernvarme siden tilkoblingen høsten 2011. Det ble foreslått å avvente evt justering av a konto innbetalingene for brensel inntil det foreligger fullstendig oversikt over brenselsregnskapet.

Regnskapsfører : HBRI AS
Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf: 22 86 58 09/Fax:22 86 59 49
E-post:: hbri@hbri.no
Selskapsnummer for sameiet: 3910

Styreleder: Jannike Berg
Odins gate 23
0266 Oslo
Tlf: 22 55 78 55
Mobil: 99 53 94 37
E-post: jbe@nera.no



Vedtak:

1. Regnskap med noter godkjennes.
2. Overskridelse knyttet til ekstra takreparasjoner og tilkobling til fjernvarme på kr. 34.900 dekkes fra sameiets opptjente egenkapital.

4. Budsjet 2012

Vedtak:

Budsjettet godkjennes.

5. Fastsettelse av de månedlige innbetalinger

Vedtak:

Husleien økes med kr. 200 pr. mnd fra 1. juli 2012 for å dekke ny kollektiv avtale med Get. Evt justering av a konto innbetalingene for dekning av brensel utsettes inntil det foreligger fullstendig oversikt over brenselregnskapet.

6. Orientering og beslutning om a) tilbud på digitalTV og Internet fra Get, b) trærne i bakhagen og c) sameiets forpliktelser vs seksjonseiers forpliktelser

a) Tilbud på digitalTV og Internet fra Get

Vedtak:

Med 8 mot 1 stemme ble det besluttet at Sameiet aksepterer tilbudet fra Get om oppgradering til DigitalTV og levering av Internet gjennom samme opplegg. Justering av de månedlige innbetalingene som følge av dette med kr. 200 pr. mnd/ husstand gjennomføres fra 1. juli 2012.

b) Trærne i bakhagen

Vedtak:

Med 6 stemmer for, 2 imot og 1 avholden stemme ble det vedtatt at det klostede bjerketreet ved hjørnet Løvenskioldsgate 6 / Odinsgate 25 fjernes. Dette må gjøres i samarbeid med Løvenskioldsgate 6 da det står på grenselinjen mellom disse to gårdene.

c) Sameiets forpliktelser vs seksjonseiers forpliktelser

Det var utredet for styrets syn i et notat utsendt før sameiermøtet, derunder forslag til endring av Sameiets vedtekter. I et notat fra Knut Brofoss av 7.5.2012 ble det påpekt hva som var etablert praksis i andre sameier, spesielt mht fellesarealer og private arealer, og derunder balkonger. Det henvises til Eierseksjonsloven og diverse rettsavgjørelser. Etter gjennomgang av de ulike innspill, ble det konkludert med at siden endring av sameievedtektene krever tilslutning fra samtlige sameiere, noe som neppe kan forventes fra seksjonene 1 og 2, ble forslaget fra styret frafalt.

7. Valg av styre og revisor

Styret fremmet forslag til nytt styre. Det ble ikke fremmet andre forslag

Vedtak:

Styret: Knut Brofoss (styreleder), Kari Melbostad (styremedlem), Lill Frostmann (styremedlem), Jannike Berg (varamedlem).

Som revisor ble valgt Henrik Stang Heffermebl.

Oslo, 8. mai 2012


Finn Erik Skaar
Protokollfører


Peter Eisenstein
Medunderskriver



Regnskapsregisteret
8910 BRØNNØYSUND



SAMEIET ODINS GATE 23

Kopi HBRI

Eierseksjonssameie
Organisasjonsnummer 979 467 648

Til:
Sameierne

Oslo 26 april 2012

Innkalling til Sameiermøte

tirsdag 8. mai 2012 kl 18.00 hos Berg

Det innkalles til ordinært sameiermøte tirsdag 8. mai 2012 kl. 18.00 hos Berg:

Til behandling foreligger:

1. Valg av protokollfører og medunderskriver
2. Årsberetning 2011
3. Regnskap 2011
4. Budsjett 2012
5. Fastsettelse av de månedlige innbetalinger
6. Orientering og beslutning om a) tilbud på digitalTV og Internet fra Get, b) trærne i bakhagen og c) sameiets forpliktelser vs seksjonseiers forpliktelser
7. Valg av styre og revisor

Vedlegg: Årsberetningen for 2011.

Regnskap for 2011 og budsjett for 2012, inkl "Skyggeregnskap" 2011 og alternativt budsjett med budsjettforutsetninger 2012

Notat Get tilbud

Notat vedr. trærne i bakhagen

Notat vedr sameiets forpliktelser iht vedtektene

Med hilsen styret i Sameiet

Jannike Berg

Regnskapsfører : HBRI AS
Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf: 22 86 58 09/Fax:22 86 59 49
E-post: hbri@hbri.no

Styreleder: Jannike Berg
Odins gate 23
0266 Oslo
Tlf: 22 55 78 55
Mobil: 99 53 94 37
E-post: jannikeber@gmail.com

Selskapsnummer for sameiet: 3910



SAMEIET ODINS GATE 23

Eierseksjonssameie
G.nr 00212 / B.nr 0716 / Org.nr 979 467 648

Årsberetning 2011

1. Styrets arbeid og endringer i eierforholdene

Styret har i 2011 bestått av Jannike Berg (leder), Nora Kolle (styremedlem), Lill Frostmann (styremedlem) og Bjarne Thorsgaard (varamedlem). Bjarne Thorsgaard solgte sin leilighet i januar 2012 og trådte ut av styret.

Det er avholdt 3 styremøter i 2011, samt et ekstraordinært sameiermøte i forbindelse med pågående prosjekter.

Ordinært sameiermøte ble avholdt 3. mai 2011.

Det har vært et eierskifte i 2011. Heiki Høyer-Andreassen solgte sin leilighet, seksjon nr 11, til Seema og Tushar Muley i august.

2. Utført arbeid i 2011

Lekkasjeskader

I 2010 ble det konstatert sprekker i terrassegulvet hos Vaage, som ble utbedret med ny tekking vinteren 2011 for sameiets regning på samme måte som for Brofoss året før. Senere på vinteren 2011 ble det oppdaget lekkasje fra takterrassen i leiligheten under. Firmaet som hadde utført reparasjonen på Vaages terrassegulv ble kontaktet og det ble konstatert vann på terrassegulvet og i taket over terrassen, som forårsaket lekkasje ned i leiligheten under. Det ble en diskusjon med firmaet om lekkasjen skyldtes lekkasje fra terrassen, pga dårlig utført arbeid og/eller lekkasje fra taket over takterrassen. En råttent takbjelke under taket på terrassen ble oppdaget og reparert. Konsulentselskapet Opak ble leiet inn for å bistå sameiet. De påviste mangler ved utført arbeid på terrassegulvet, men konstaterte også at terrassegulvet hadde dårlig fall og avløp og anbefalte å installere nye sluk med større dimensjoner og et nytt overløpsrør. Opak konkluderte dessuten med at det var taklekkasje og anbefalte å bytte taket.

Det ble innhentet tilbud på nytt tak og City Taktekking ble valgt basert på pris og kvalitet høsten 2011 i samråd med Opak. Taket ble skiftet og arbeidet slutført vinteren 2012 i henhold til inngått kontrakt. Det ble oppdaget noen råteskader i taket som resultat av lekkasjer fra et overlysvindu i taket. Totalt ble den noen tilleggskostnader og en relativt beskjeden kostnadsoverskridelse i forhold til budsjettet.

Tilkobling til fjernvarme

Hafslund Fjernvarme installerte en varmeveksler i fyrrommet i Odinsgate 23 som ble koblet til eksisterende infrastruktur med rør, radiatorer og sirkulasjonspumpe. Anlegget er felles med Odinsgate 25 og leverer varme og varmtvann til begge gårdene. Varmeveksleren ble installert og tilkoblet Hafslunds Fjernvarmeanlegg høsten 2011 og systemet satt i drift. I løpet av sommeren og høsten ble oljetanken og de to varmvannsbeholderne i kjelleren demontert og fjernet. Fyrrommet og kjellergulvet ble vasket og malt. Anlegget har fungert tilfredsstillende i fyringssesongen 2011/2012 etter noen igankjøringsproblemer frem til jul 2011. Som tidligere år kom det luft i anlegget da det hadde vært tappet ned og opp flere

Regnskapsfører : HBRI AS
Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf: 22 86 58 09 / Fax: 22 86 59 49
E-post: hbri@hbri.no
Selskapsnummer for sameiet: 3910

Styreleder: Jannike Berg
Odins gate 23
0266 Oslo
Tlf: 22 55 78 55
Mobil: 99 53 94 37
E-post: jannikeber@gmail.com



ganger i forbindelse med tilkoblingen og reparasjoner av radiatorer. Hver gang anlegget fylles med nytt vann blir det luft som samler seg på toppen og medfører problemer med å få varmen opp til 4 etg. Anlegget må da luftes gjentatte ganger til luften er ute. For å unngå at dette problemet gjentar seg hver høst når varmen skrues på anbefales det å investere i en vakumpumpe som installeres i fyrrommet og kontinuerlig pumper ut luft av det lukkede rørsystemet.

Ordinært vedlikehold og drift av gården

Det er utført ordinære vedlikeholdsarbeider i løpet av 2011. Porttelefonen ved hoveddøren ble skiftet ut da den gamle fungerte dårlig og ny låssylinder i hoveddøren montert. Det ble installert en egen brannvarslingsklokke i "portnerleiligheten" tilknyttet gårdens brannvarslingsanlegg, da det viste seg at alarmen ikke kunne høres i denne leiligheten.

Sameiet har avtale om regnskapsførsel med HBRI AS, serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS om service og vedlikehold av heisen, samt vaktordning for heisalarmen, serviceavtale med Honeywell Life Safety AS (Eltek) om service av brannvarslingsanlegget og en avtale med Mycoteam om årlig soppinspeksjon av kjelleren.

Heisen kontrolleres 4 ganger pr år i henhold til avtalen med Thyssen.

Brannvarslingsanlegget ble kontrollert og testet i desember 2011. Batterier og detektorer som ikke fungerte ble skiftet.

Det ble avholdt dugnad 28 august og 20 oktober 2011. Det ble da utført rydding i kjelleren og bakgården og vasking av trappeløpene, sportsboden mm. Styret hadde leiet container til avfall i kjelleren og verandakassene på takterrassene.

Vaktmestertjenestene er delvis ivaretatt av sameierne selv, samt av styret. Det er etablert en ordning for trappevask, som sameierne selv betaler. Snemåking i bakgården har vært utført av styret på omgang. Dette synes å fungere tilfredsstillende. Styremedlemmene har ryddet og kostet jevnlig på fortauet foran hovedinngangen.

Sopp

Sameiet inngikk i 2004, i forbindelse med en større soppskade, en avtale med Mycoteam AS om soppinspeksjon. Det har siden vært årlige kontroller, sist i oktober 2011. Det ble da ikke funnet soppskader, men noe saltavleiringer. Mycoteam påpekte at det fortsatt står ting på gulvet og inn til ytterveggene i noen av kjellerbodene, som medfører manglende gjennomlufting og forårsaker saltavleiringer. Dette kan på sikt føre til nye soppangrep.

Sameierne må påse at:

- det ikke står ting på gulvet i kjellerbodene, men at de stues i hyller eller settes på plastunderlag
- ting ikke stues tett mot veggen i kjellerboden.

Det ble våren 2011 ryddet i krypkjelleren under sykkelboden hvor det lå mye gammelt avfall, som ble fjernet. Mycoteam påpekte på inspeksjonen høsten 2011 at det også ligger gammelt avfall i et rom under kjellergulvet i baktrappen, som kan tiltrekke seg fukt og forårsake soppangrep. Dette rommet er tilgjengelig fra under trappen ned til kjelleren på hver side, men er vanskelig å komme til. Styret vil ta initiativ til rydde dette i løpet av våren 2012.



3. Sameiets økonomi 2011

Regnskapet for 2011 gir ikke et representativt bilde av driften pga reparasjonen av taket og takterrassen og tilkoblingen til fjernvarme, som ikke var avsluttet og betalt ved utgangen av året. Sameierne betalte inn de budsjetterte kostnadene for både fjernvarmen og taket/takterrassen som ekstraordinær innbetaling før årsskiftet, mens alle utgiftene ikke var påløpt på samme tidspunkt. Regnskapet viser derfor et unormalt høyt overskudd, egenkapital og tilsvarende stor kontantbeholdning pr 31.12.2011. Dette endret seg utover våren 2012 da reparasjonsarbeidene var fullført og alle fakturaer betalt, inkludert tilkoblingen til fjernvarmen. Det er derfor utarbeidet et "skyggeregnskap" hvor takreparasjonen og fjernvarmetilkoblingen er trukket ut og satt opp separat, for å få frem de ulike tallene. Dette "skyggeregnskapet" viser at den ordinære driften av gården gikk med et overskudd på kr 91 023 mot et budsjettert overskudd på kr 32 000. Det skyldes noe høyere inntekter og noe lavere driftskostnader enn budsjettert.

Ekstraordinære kostnader i 2011 var knyttet til de ovennevnte to prosjektene. Tilkoblingen til fjernvarme var budsjettert å koste kr 242 034 og endte opp på kr 244 909 pga en litt høyere elektrikerregning enn antatt. Vi hadde fått tilsagn fra Oslo Kommune om enøkstøtte på kr 96 437, men fikk utbetalt kr 90 080 pga en avkorting av støtten fordi kostnadsfordelingen mellom fjerning av gammel oljefyr og tilkobling til fjernvarmen ikke var helt i overensstemmelse med kommunens satser. Vi forsøkte å argumenter mot dette, da totalkostnaden var i henhold til det vi søkte om, men vi fikk ikke medhold. Kostnadsoverskridelsen ble dermed på i overkant av kr 8 000, hvorav kr 4 095 er Odinsgate 23's andel, da prosjektet deles med Odinsgate 25. Odinsgate 25 innbetalte høsten 2011 sin andel av budsjetterte kostnader til fjernvarmetilknytning på linje med Odinsgate 23. Ved en feil ble imidlertid Odinsgate 25 belastet med halvparten av noen av de faktiske fakturaene i tillegg. Det medførte at de betalte for mye og dette er rettet opp i 2012, da beløpet ble tilbakebetalt fra Odinsgate 23.

Reparasjonen av taket og takterrassen kom på tilsammen kr 1 868 305 mot budsjetterte kostnader på kr 1 837 500. Det gir en kostnadsoverskridelse på kr 30 805, som skyldes flere uforutsette forhold, bla noen mindre råteskader, behov for ny varmekabel og nye avløp i terrassegulvet mm. Total kostnadsoverskridelse på disse to prosjektene ble dermed kr 34 900 i forhold til budsjett og innbetalinger. Styret foreslår at dette beløpet dekkes av sameiet fra opptjent egenkapital og ikke innbetales som et ekstrabeløp.

De månedlige a konto innbetalingene til husleie ble økt i juni 2010 og har vært uforandret siden det. De månedlige a konto innbetalinger til brensel har vært uendret i flere år.

Regnskapet for 2011, korrigert for kostnadsoverskridelsen på det to prosjektene, gir et overskudd på kr. 56 123. Det beløpet inkluderer kr 15 000 i administrasjonsgebyr fra Odinsgate 25 for drift av fyringsanlegget, samt et utbytte fra Gjensidige forsikring på kr 21 345. Egenkapitalen i sameiet er styrket tilsvarende.

4. Brenselsregnskapet og fyren i 2011

Brenselsregnskapet for 2011 er ikke komplett fordi Hafslund Fjernvarme ikke har sendt regning for fjernvarmen siden tilkoblingen høsten 2011. Regnskapet dekker derfor kun oljeutgiftene t.o.m. mai 2011 og strøm for oppvarming av varmtvann til september 2011. Brenselsregnskapet er etter det ikke belastet med brenselskostnader, mens a konto brensel er inntektsført for hele året. Hafslund har problemer med sitt kundesystem og pr april 2012 har



selskapet fortsatt ikke fakturert sine nye fjernvarmekunder. Odinsgate 23 har imidlertid pengene på konto når fakturaen kommer. Det er derfor vanskelig å si noe om reelle fyringsutgifter i 2011 da fjernvarmeforbruket ikke ble avlest ved årsslutt. Det er gjort et estimat av forbruket pr april 2012 og det synes å ligge innenfor det innbetalte a konto brenselbeløpet. Både Odinsgate 23 og Odinsgate 25 innbetaler a konto brensel hver måned til Odinsgate 23s driftskonto, i og med at brenselregnskapene ligger inn under Odinsgate 23's driftsregnskap. Når faktura fra Hafslund Fjernvarme kommer kan brenselregnskapet avsluttes og det må vurderes om løpende a konto brenselinnbetaling bør justeres.

Drift av fyringsanlegget har vært foretatt av Henrik Stang Heffermehl.

5. Den fremtidige økonomiske situasjonen

Likviditeten pr. 1.1.2011 er tilfredsstillende. Den normale husleieinntekten i 2011 medførte et overskudd fordi det større vedlikeholdsarbeidet ble innbetalt separat og det øvrige vedlikeholdet var beskjedent. Generelt gir ikke husleien større inntekter enn det som er nødvendig for å dekke den løpende driften og mindre oppgraderinger.

Styret har satt opp et budsjett for 2012 som inkluderer løpende drift og noen påkrevde vedlikeholdskostnader som oppussing av inngangspartiet, asfaltering av fortauet utover det arealet Hafslund Fjernvarme betaler, samt vakumpumpe til fyrrommet. Det er i tillegg budsjettet med oppgradering av analog TV til digitalTV og Internet. Hvis husleien ikke økes vil budsjettet underskudd i 2012 bli ca kr 65 000, som finansieres av egenkapitalen. Hvis dette underskuddet skal dekkes inn må husleien økes med kr 500 pr måned. Styret foreslår at husleien inntil videre forblir uendret og revurderes når fakturaen fra Hafslund Fjernvarme kommer og brenselregnskapet kan gjøres opp. Vi har bestilt innstallering av fjernavleser fra Hafslund på varmeveksleren og månedlig fakturering. De vil gi en bedre kontroll med varme og varmtvannsutgiftene, også vis a vis Odinsgate 25.

Ved årets utgang 31.12.2011 var det kr. 665 595 i egenkapital og kr 863 245 disponibelt på sameiets konti. Egenkapitalen er redusert til kr 256 951 etter at reparasjonen av taket/takterrassen og fjernvarmetilkoblingen er betalt i sin helhet. Det gir et riktigere bilde av sameiets økonomiske situasjon. Kontantbeholdningen er redusert tilsvarende, men pga manglende faktura fra Hafslund Fjernvarme er kontantbeholdningen unormalt høy pr utgangen av april 2012.

6. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011, utover det som er redegjort for over, som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og er overført til opptjent egenkapital.

7. Ytre miljø, arbeidsmiljø og likestilling


Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Sameiet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret og er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre består av 4 medlemmer hvorav tre er kvinner.



Oslo, 26. april 2012


Jannike Berg
styreleder


Lill Frostmann
Styremedlem


Nora Kolle
Styremedlem

Bjarne Thorsgaard
Varamedlem



Sameiet Odins gate 23
(org.nr. 979467648)
v/styret

REVISORBERETNING REGNSKAP 2011

Jeg har gjennomgått regnskapet for Sameiet Odinsgate 23 for regnskapsåret 2011.

Årsregnskapet er utarbeidet og fastsatt i samsvar med lov og forskrifter og i overensstemmelse med god regnskapsskikk. Posteringene stemmer med bilagene og bankens saldooppgaver stemmer med regnskapet. Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er tilfredsstillende og konsistent med årsregnskapet.

Formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte og med forsvarlig kontroll. Regnskapet anbefales derfor godkjent.

Oslo, 24.4.2012


Knut Brofoss
revisor