



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 317 094
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNAFETGATA 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Jørgenrud Ole Herman
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2016

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	645 533	624 738
Sum inntekter		645 533	624 738
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	11 410
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	650 920	642 363
Sum kostnader		685 149	653 771
Driftsresultat		-39 616	-29 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 973	7 465
Sum finansinntekter		3 973	7 465
Annen rentekostnad		64 731	78 787
Sum finanskostnader		64 731	78 787
Netto finans		60 758	71 322
Ordinært resultat før skattekostnad		-100 375	-100 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-100 375	-100 357
Årsresultat		-100 374	-100 356
Totalresultat		-100 375	-100 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 374	-100 356
Sum overføringer og disponeringer		-100 374	-100 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4	21 271
Andre fordringer	10	45 127	41 720
Sum fordringer		45 131	62 991
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 300	557 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 300	557 513
Sum omløpsmidler		491 430	620 505
SUM EIENDELER		491 430	620 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 186 873	-1 086 499
Sum opptjent egenkapital		-1 186 873	-1 086 499
Sum egenkapital	13	-1 186 873	-1 086 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 589 077	1 648 177
Sum annen langsiktig gjeld		1 589 077	1 648 177
Sum langsiktig gjeld		1 589 077	1 648 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 771	27 582
Skyldige offentlige avgifter		0	4 510
Annen kortsiktig gjeld	12	16 455	26 735
Sum kortsiktig gjeld		89 226	58 827
Sum gjeld		1 678 303	1 707 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		491 430	620 505



408 Boligsameiet Alnafetgata 5

Årsmelding 2015

Styret har etter sameiermøte 2015 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Silje Wilthil	Alnafetgata 5, 0192 OSLO
Styremedlem	Kåre Wahlberg	Alnafetgata 5, 0192 OSLO
Styremedlem	Ole Herman Jørgenrud	Alnafetgata 5, 0192 OSLO
Varamedlem	Knut Magnus Elde	Alnafetgata 5, 0192 OSLO

Styret i Boligsameiet Alnafetgata 5 består av 1 kvinne og 2 menn. Boligsameiet har ingen ansatte. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

2 seksjoner har det siste året skiftet eiere.

Juridiske eiere

Boligsameiet har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 seksjon.

Virksomhetens art

Boligsameiet Alnafetgata 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 992 317 094. Det er 13 boliger og ingen næringslokaler i boligsameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP586988. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligsameiet.



Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et underskudd med kr - 100 374,-.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 402 204,-.

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på sameiermøtet.

Felleskostnadene forble uendret fra 01.01.2016. Innkrevde kapitalkostnader økte med 9,19% og er midler sameiet tar inn over giroen for felleskostnadene for dekning av renter og avdrag på lån i sameiet.

Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 4 styremøter og behandlet 11 styresaker.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

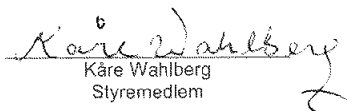
- Ny ytterdør.
- Nytt porttelefonlegg. Sameiet har hatt tre ulike firmaer på befaring og mottatt tilbud fra to av disse.
- Vaskeri i kjeller.
- Trappevask.
- Brannsikkerhet i gården.
- Forespørsler fra beboere om å installere ildsted.
- Nøkler
- Div. innkjøp

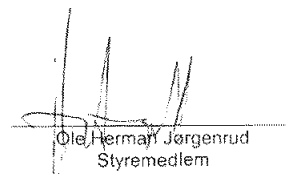
Styret er opptatt av HMS og har gjennom hele året sett til at alt er som det skal i forhold til rømningsveier, fellesarealer og uterom. Styret arbeider kontinuerlig for å gjøre fellesareal/uterom triveligere for beboerne.

Sted: Ostø

Dato: 5/4-16


Silje Wilthil
Styreleder


Kåre Wahlberg
Styremedlem


Ole Herman Jørgenrud
Styremedlem



Resultatregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	645 533	624 738	611 000	626 000
Sum leieinntekt		645 533	624 738	611 000	626 000
Sum inntekt		645 533	624 738	611 000	626 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	1 410	1 000	4 000
Styreonorar	2	30 000	10 000	15 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 894	1 644	35 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	12 900	15 861	12 000	12 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	53 874	46 214	55 000	55 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 018	4 022	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	375 669	218 592	20 000	0
Revisjonshonorar	7	5 375	5 375	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		56 925	54 776	58 000	58 000
Annet honorar	8	810	161 215	0	3 000
Kontorkostnad		280	1 323	2 000	2 000
TV/bredbånd		80 436	80 436	82 000	82 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	2 000	2 000
Salg og reklamekostnad		890	0	0	0
Kontingenter og gaver		0	890	1 000	1 000
Forsikringer		53 090	49 800	50 000	50 000
Annen kostnad	9	759	2 215	3 000	3 000
Sum kostnad		685 149	653 771	347 000	320 000
Driftsresultat		-39 616	-29 033	264 000	306 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 973	7 465	0	3 000
Rentekostnad		64 731	78 787	81 000	70 000
Netto finansposter		60 758	71 322	81 000	67 000
Arsresultat		-100 374	-100 356	183 000	239 000
Overført sameiekapital		-100 374	-100 356	0	0
SUM OVERFØRINGER		-100 374	-100 356	0	0



Balanse 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4	21 271
Andre kortsiktige fordringer	10	8 153	8 405
Forskuddsbetalte kostnader		36 974	33 315
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		446 300	557 513
Sum omløpsmidler		491 430	620 505
SUM EIENDELER		491 430	620 505



Balanse 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 186 873	-1 086 499
Sum opptjent egenkapital		-1 186 873	-1 086 499
Sum egenkapital	13	-1 186 873	-1 086 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 589 077	1 648 177
Sum langsiktig gjeld		1 589 077	1 648 177
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 087	10 337
Leverandørgjeld		72 771	27 582
Skyldig off. myndigheter		0	4 510
Påløpne renter		318	397
Annen kortsiktig gjeld	12	50	16 001
Sum kortsiktig gjeld		89 226	58 827
Sum gjeld		1 678 303	1 707 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		491 430	620 505

Sted: _____

Dato: _____

Silje Wilthil
Styreleder_____
Ole Herman Jørgenrud
Styremedlem_____
Kåre Wahiberg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2015	2014
3600 Innkrevde felleskostn. drift	399 984	461 463
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	167 861	85 587
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	77 688	77 688
Sum	645 533	624 738

I 2015 ble det bestemt å justere opp kapitalkostnader (renter og avdrag) i samsvar med reelle renter og avdrag. Dette påvirker felleskostnader drift som blir justert ned.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	30 000	10 000
Sum	34 230	11 410

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorarer til styre ble vedtak økt til kr 30 000.- fra og med 2015.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2015	2014
6360 Renhold, sanitærartikler	347	1 036
6361 Trappevask v/byrå	12 553	11 391
6391 Snømåking, strøing	0	3 435
Sum	12 900	15 861

Note 4 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	53 874	46 214
Sum	53 874	46 214



Noter årsregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	276	392
6551 Nøkler, låser o.l.	1 742	3 552
6552 Driftsmateriell	0	78
Sum	2 018	4 022

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	0	5 472
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	340 548	213 120
6641 Malerarbeider	399	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 722	0
Sum	375 669	218 592

Konto 6617 er gjennomført brannsikringstiltak etter pålegg fra Oslo kommune brann- og redningsetaten.

Note 7 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	5 375	5 375
Sum	5 375	5 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 8 - Andre honorar

	2015	2014
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	810	7 500
6720 Juridisk honorar	0	7 000
6730 Teknisk honorar	0	146 715
Sum	810	161 215

Teknisk honorar er pådratt i forbindelse med gjennomført brannsikringstiltak etter pålegg fra Oslo kommune brann- og redningsetaten.

Note 9 - Andre kostnader

	2015	2014
7720 Sameiemøte	0	1 000
7770 Betalingskostnader	759	1 034
7772 Omkostninger inkasso	0	103
7795 Husleietap	0	78
Sum	759	2 215



Noter årsregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2015	2014
1542 Mellomregning BBL Finans	7 877	7 980
1570 Andre kortsiktige fordringer	276	425
Sum	8 153	8 405

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Låne nummer:	12128120945
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 686 848
Lånesaldo 01.01:	1 648 177
Avdrag i perioden:	59 100
Lånesaldo 31.12:	1 589 077
Saldo 5 år frem i tid:	1 258 507

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128120945	4	150 461	601 844
	4	121 424	485 696
	5	100 307	501 535

Lån 12128120945 i DNB Bank ASA ble tatt opp i juni 2014 for blant annet å refinansiere lån 12117974241 og gjennomføre brannsikringstiltak etter pålegg fra Oslo kommune brann- og redningsetaten. Annuitetslån med 4 terminer per år. Forventes nedbetalt i 2034.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2932 Skyldig revisorhonorar	0	2 688
2937 Påløpte energikostnader	50	0
2979 Andre forskudd	0	13 313
Sum	50	16 001



Noter årsregnskap 2015 Boligsameiet Alnafetgata 5

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapita per 01.01	Endringer	Egenkapita per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 086 499	-100 374	-1 186 873
Sum opptjent egenkapital	-1 086 499	-100 374	-1 186 873
Sum egenkapital	-1 086 499	-100 374	-1 186 873

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Boligsameiet Alnafetgata 5

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Alnafetgata 5, som viser et underskudd på kr 100 374. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligsameiet Alnafetgata 5 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er 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 ledelsen 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, 10. april 2016

BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor