



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 738 344
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HARBITZALLEEN 14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2018

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, 13.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		590 044	741 400
Sum inntekter		590 044	741 400
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		638 204	666 941
Sum kostnader		679 280	708 017
Driftsresultat		-89 236	33 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 520	3 372
Sum finansinntekter		2 520	3 372
Annen finanskostnad			113
Sum finanskostnader		0	113
Netto finans		2 520	3 259
Ordinært resultat før skattekostnad		-86 716	36 642
Ordinært resultat etter skattekostnad		-86 716	36 642
Årsresultat		-86 716	36 642
Totalresultat		-86 716	36 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 716	36 642
Sum overføringer og disponeringer		-86 716	36 642



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		5 057	110 482
Andre fordringer		119 290	93 088
Sum fordringer		124 347	203 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 777	485 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 777	485 034
Sum omløpsmidler		550 124	688 603
SUM EIENDELER		550 124	688 603

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		464 921	551 637
Sum opptjent egenkapital		464 921	551 637
Sum egenkapital		464 921	551 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 456	120 220
Annen kortsiktig gjeld		11 747	16 747
Sum kortsiktig gjeld		85 203	136 967
Sum gjeld		85 203	136 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 124	688 603



Til seksjonseierne i Sameiet Harbitzalleen 14

Velkommen til årsmøte, onsdag 18.april 2018 kl. 18:00 i Harbitzalleén 2 (Klaveness marina).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Harbitzalleen 14 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Harbitzalleen 14
avholdes onsdag 18.april 2018 kl. 18:00 i Harbitzalleén 2.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing av fasade
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.03.2018
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/ Anette R. Brunvold /s/ Pål Sandstå /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Borvik Knutsen	HarbitzallÉen 14 E
Styremedlem	Anette R. Brunvold	HarbitzallÉen 14 N
Styremedlem	Christopher S. Nicolaysen (til 08.11.17)	HarbitzallÉen 14 F
Styremedlem	Pål Sandstå (fra 08.11.17)	
Varamedlem	Pål Sandstå (til 08.11.17)	HarbitzallÉen 14 B
Varamedlem	Mikkel Storm Weum	HarbitzallÉen 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Harbitzalleen 14

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Harbitzalleen 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993738344, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Harbitzalleen 14 A - U

Gårds- og bruksnummer :
30 305

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.

Sameiet Harbitzalleen 14 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 revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I år som de siste årene har det vært gjennomført 3 styremøter, mens ytterligere beslutninger er tatt via telefon og e-post. Det har også vært gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å velge inn nytt styremedlem da et medlem valgte å trekke seg.

I 2017 har det vært gjennomført flere tiltak som gjør sameiet et attraktivt sted å bo:

- Vi har nå ferdigstilt installasjon av ladere for el-bil, og totalt 11 enheter valgte å installere ladere. Elektrokonsept AS har gjort jobben, og er således de man kontakter dersom man ønsker å få installert ladeboks.
- Videre har det for mange vært problemer med å få og ha jevn varme i radiatorene. Det har gjennom høsten vært utført rensing av systemet og flere beboere har fått rensset radiatorer. Situasjonen er nå bedret, men det er også installert en rensesmaskin og et filter i sentralanlegget for å bedre dette.
- Det har vært problemer med gressklipperen i sameiet, som har blitt reparert først en gang før den igjen ble ødelagt. Det ble derfor besluttet å kjøpe ny gressklipper. I etterkant av at ny klipper bli innkjøpt ble den gamle igjen reparert på garanti, og sameiet har nå to gressklippere.
- Styret har videre innhentet overordnede tilbud på maling av fasaden, et arbeide som bør iverksettes i løpet av noen år.
- For å se på mulige kostnadsreduksjoner for sameiet har det også blitt hentet inn tilbud på fiber-tv og internett, samt tilbud om forretningsfører. Det er også inngått avtale med ny gartner. Dette er områder det kan være mulige besparelser og som bør utforskes videre i løpet av 2018.

Styreleder har nå vært styreleder i 3 år, samt vararepresentant i 1 år og er ferdig med sitt bidrag. Det må derfor velges inn ny styreleder til sameiet. Det må også velges inn et nytt styremedlem og en vararepresentant.

Styret er godt fornøyd med innsatsen gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 590 044.

Dette er kr 230 556 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak det i budsjett for 2017 ved en feil ble medtatt kr 200 000 for avregning av fjernvarme. Dette er nå ført i balansen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 679 280.

Dette er kr 137 296 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 86 716 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 464 921.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 800 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 2 785. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Harbitzalleen 14.

Lån

Sameiet Harbitzalleen 14 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Harbitzalleen 14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Harbitzalleen 14s årsregnskap som 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 23. mars 2018
BDO AS

**5890 - SAMEIET HARBITZALLEEN 14****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	580 824	580 824	781 000	581 000
Andre inntekter	3	9 220	160 576	39 600	42 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		590 044	741 400	820 600	623 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styreonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-8 436	-6 464	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-74 558	-72 580	-73 500	-76 800
Konsulenthonorar	7	-1 575	-1 359	-5 000	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-134 429	-220 726	-100 000	-75 800
Forsikringer		-58 715	-56 630	-59 000	-61 500
Kommunale avgifter	9	-160 378	-160 378	-161 000	-171 600
Energi/fyring		-69 352	-29 617	-246 500	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-85 736	-78 716	-84 000	-86 000
Andre driftskostnader	10	-45 025	-40 472	-40 500	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-679 280	-708 017	-816 576	-629 276
DRIFTSRESULTAT		-89 236	33 383	4 024	-6 076
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 520	3 372	0	0
Finanskostnader		0	-113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 520	3 259	0	0
ÅRSRESULTAT		-86 716	36 642	4 024	-6 076
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			36 642		
Fra opptjent egenkapital		86 716			

**5890 - SAMEIET HARBITZALLEEN 14****BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 880	0
Kundefordringer		5 057	110 482
Kortsiktige fordringer	12	49 376	47 224
Energiavregning	13	57 034	45 864
Driftskonto OBOS-banken		66 331	127 910
Sparekonto OBOS-banken		151 724	150 744
Sparekonto OBOS-banken II		207 721	206 379
SUM OMLØPSMIDLER		550 124	688 603
SUM EIENDELER		550 124	688 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		464 921	551 637
SUM EGENKAPITAL		464 921	551 637
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 747	16 747
Leverandørgjeld		73 456	120 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 203	136 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 124	688 603
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2018,
STYRET I SAMEIET HARBITZALLEEN 14

Are Borvik Knutsen /s/

Anette R. Brunvold /s/

Pål Sandstå /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	511 920
Kabel-TV	68 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	580 824

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Snøbrøyting	9 220
SUM ANDRE INNTEKTER	9 220

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 575
SUM KONSULENTHONORAR	-1 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-72 165
Drift/vedlikehold elektro	-41 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-898
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-142
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 429

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 736
Renovasjonsavgift	-58 642
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 378

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 265
Verktøy og redskaper	-967
Snørydding/gressklipping	-23 050
Andre fremmede tjenester	-2 324
Trykksaker	-534
Andre kontorkostnader	-37
Porto	-1 355
Bank- og kortgebyr	-2 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 025

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 322
SUM FINANSINNTEKTER	2 520

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	49 376
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 376
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-200 532
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-200 532
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	12 184
----------------	--------

Fjernvarme	245 382
------------	---------

SUM KOSTNADER	257 566
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	57 034
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Innkomne forslag

Sak 1: Oppussing av fasaden
Forslagsstiller: Styret

Styret har innhentet ett overordnet tilbud på samt fått befaring for maling av fasaden. Kostnaden er estimert til ca 250 000, og dette ble gjort med bakgrunn i at det var ønske om å forstå omgang. Styret foreslår derfor at vi nå iverksetter en formell anbudsprosess for maling av fasadene, og at det utarbeides forslag til finansering av dette. Endelig forslag og beslutning om dette kan legges frem i ekstraordinær generalforsamling eller på neste årsmøte for beslutning.

Forslag til vedtak: Det vedtas som foreslått i sak, og at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for avgjørelse.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget



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.

Nøkler/skilt

Nye nøkler må sameier selv ordne. Det samme gjelder skilt til postkasse. Firmaet Fluorlux kan levere navnefolie til skiltene ved ringeklokkene (limes på) for kr 270 + mva pr stk. Dersom dere ønsker å bestille navnefolie, send en mail til Finn-Tore (fts@forvalter.no) Med ønsket trykk på.

Andre tjenester

Sameiet har egen facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/harbitzalleen14/>
Det har tidligere vært webside på www.harbitzalleen14.no men denne vurderes avvirket.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.



Energimerking

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert fjernvarme og strøm til fellesanlegg fra Hafslund.

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme i den enkelte boenhet.

OBOS fakturerer den enkelte beboer à konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Å konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd à kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2017- 2017	Radiatorer Ladestasjoner	Utbedring av radiatorer for bedre varme. Løsning for etablering av egne ladestasjoner som oppgradert anlegg for kapasitet til dette. Elektrokonsept kontaktes for nye innstallasjoner.
2012 - 2012	Avfallsbeholdere	Nedgravde avfallsbeholdere fra Conservo Miljø ble installert høsten 2012.
2010 - 2010 2009 - 2009	Redskapsbod Gjerde med porter	Sameiet har satt opp en redskapsbod. Sameiet har satt opp gjerde mot Sigurd Iversen vei og rundt lekeplassen.