



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 321 877
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE GABELS GATE 8
Forretningsadresse: Gabels gate 8
0272 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: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2018

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, 23.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	667 680	610 926
Sum inntekter		667 680	610 926
Kostnader			
Lønnskostnad	1	51 345	51 345
Annen driftskostnad	2	609 029	1 347 107
Sum kostnader		660 374	1 398 452
Driftsresultat		7 306	-787 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		80	384
Utbytte Gjensidige Forsikring		11 191	9 941
Sum finansinntekter		11 271	10 325
Annen finanskostnad	7	36 984	41 933
Sum finanskostnader		36 984	41 933
Netto finans		-25 713	-31 608
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 407	-819 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 407	-819 134
Årsresultat		-18 407	-819 134
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		-689 392
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 407	-129 744
Sum overføringer og disponeringer		-18 407	-819 136



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	12 655	3 686
Andre fordringer	5	25 903	
Sum fordringer		38 558	3 686
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	76 417	165 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 417	165 776
Sum omløpsmidler		114 975	169 462
SUM EIENDELER		114 975	169 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			0
Udekket tap	4	707 799	689 392
Sum opptjent egenkapital		-707 799	-689 392
Sum egenkapital		-707 799	-689 392
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	763 588	839 340
Sum annen langsiktig gjeld		763 588	839 340
Sum langsiktig gjeld		763 588	839 340
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	6	0	19 514
Leverandørgjeld	6	44 029	
Påløpte renter	6	2 919	
Forskudd fellesutgifter	6	12 037	
Gebyr forretningsfører	6	201	
Sum kortsiktig gjeld		59 186	19 514
Sum gjeld		822 774	858 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 975	169 462



Årsberetning 2017

Eierseksjonssameiet Gabels gate 8
Organisasjonsnr. 988 321 877

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Leder	Camilla Brøndbo
Styremedlem	Reidun Torp
Styremedlem	Hanne Larsen

B) VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Tina Wollan

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Det er ingen revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 988 321 877

Sameiet består av 14 seksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 211 / 104

Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 3 kvinner og ingen menn. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk.



Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det ble i 2017 brukt kr 100 000 på rehabilitering og vedlikehold av sameiets bygninger, og utearealer.

Bygning var det hovedsakelig Utbedringer fra Norsk Brannvern og reparasjoner/vedlikehold av porttelefon.

På uteområde ble det lagt ferdigplen, fjernet ett tre og plantet sommerblomster.

Vedlikeholdet av gressplen og planter har blitt fulgt opp av styret.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppbevare et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift.

6. BRANNVARSLINGSANLEGG

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS, om kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget.

Som følge av at det har vært mange feilmeldinger som «svak signalstyrke» og kommunikasjonsfeil – må bytte batteri» over lengre tid har det blitt utført flere undersøkelser i perioden mai- desember. Da de ikke klarte å finne ut av kilden til feilmeldingene ble det til slutt bestilt en dekningsstest av underleverandøren, Elotec.

Styret var ikke komfortable med å ta stilling til en eventuell oppgradering uten at vi hadde en rapport som kunne henviser til en konkret feilkilde.

Konklusjonen fra undersøkelsen var at det er jevnt over meget god dekning mellom brannvarslingsanlegget og signalforsterkerne som er i gården.

Det betyr at det ikke er behov for å oppgradere anlegget vårt slik som vi ble forespeilet i fjor.

Kostnaden var estimert til et sted mellom kr 75 000-150 000 så det er positivt at vi ikke er nødt til å gjøre noen nye investeringer her.



Feilmeldingene kommer når det er en enhet som har svakt batteri, eller hvis røykvarsler blir deaktivert.

Vi minner om at det ikke er lov til å deaktivere røykvarslerne.

Ved f.eks oppussing skal de tildekkes med plast for å hindre å utløse alarmen.

Montering av ny brannvarsler + batteri koster ca kr 5 500,- og blir viderefakturert den enkelte seksjoseier dersom dette ikke blir fulgt.

7. FORSIKRING

Sameiets benytter Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 79199878.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

8. VAKTMESTER

Det er ingen fast vaktmester i sameiet.

9. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper digitalt TV-signaler fra Get. Styret har innhentet nytt pristilbud, kr 245,- pr leilighet, pr mnd. Det blir en årlig kostnad på kr 41 160,- avtalen forutsetter 3 års bindingstid. Avtale fornyes eventuelt etter samtykke fra årsmøtet.

10. FREMLEIE

Per 31.12.2017 er det 5 utleieboliger.

Husci er ansvarlig for å informere leietaker om vedtekter. Leietaker er forpliktet til å følge sameiets vedtekter i perioden leiligheten er til leietakers disposisjon.

11. STYRETS ARBEID

Brannvarslingssystemer: Innsats fra Brøndbo og Torp, flere runder tilsammen ca 25 timer.

Hafslund: Urimelige høye faktura, flere runder med meglings utført av Brøndbo. Resultat reduserte krav, men denne saken er ikke avsluttet fra sameiet side og må følges opp i 2018. Vi mener at det fremdeles er fakturert 3 ganger for mye i forhold til faktisk forbruk.

Gårdens nye vedtekter, iht ny eierseksjonslov: forslag til nye vedtekter fra Brøndbo etter gjeldende regler i tilsvarende boligselskap.

Ad elektrisk anlegg i gården. Ved gjentatte oppussinger av leiligheter har det vært flere strømbrudd i gården, som følge av overbelastning, oppfølging er foretatt av Brøndbo.



Søppelutgifter: Kommunens mangel på søppeltømming, medførte at gården måtte organisere egen søppeltaxi for å ordne opp i problemet. Når de først var her tok de med seg annet søppel fra bakgården og fellesarealene. Oppfølging Brøndbo.

Oppussing av leiligheter som foretas av entrepenører har medført medarbeide for Brøndbo for å få de til å rydde opp etter seg. Vi gjør oppmerksom på at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å innrette seg etter forholdene som er i sameiet. Ved ekstra kostnader som følge av uforsiktig bruk, skade eller forsøpling blir seksjonseier fakturert for merkostnadene.

Vedlikehold av ytre rom ble for vår-høst foretatt av Brøndbo og Torp, dette dreide seg om trimming av busker, gjentatte plenklipping, vasking og rydding i bakgård.

Styret vil i år også bestille kontainer for at alle kan rydde i fellesarealene og evt få muligheter til å kaste egne ting. Mht brannsikkerhet skal alle rømningsveier holdes fri for søppel, og det kommer i slutten av mai til å bli foretatt en inspeksjon av dette.

Forslag på et nytt styre for 2018:

Styreleder Camilla Brøndbo

Styremedlem Reidun Torp

Styremedlem Anders Løvgren

Varamedlem Victoria Høgheim

Begrunnelse for at styreleder Brøndbo gjenvelges er at hun har den kompetanse som trengs idet hun profesjonelt arbeider som eiendomsforvalter og kjenner vedtekter og lover rundt eierseksjonsboliger. Hun forvalter mange eierseksjonsforeninger i Oslo og for inneværende år trenger vi kontinuitet for gården samt hennes innsikt i forvaltning.

12. DUGNAD OG VELFERD

Det ble avholdt dugnad mai 2017 med meget godt oppmøte.

13. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i Oslo. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes.

14. REGNSKAPET FOR 2017

Regnskapet viser et underskudd på kr – 18 407 for inntektsåret 2017 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt



drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.


Det er blitt solgt 7 seksjoner i 2017

15. TILLITSVALGTE OG ANSATTE


Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Av sameiets styremedlemmer er det to kvinner og en mann.

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den 19.11.2018


Camilla Brøndbo
Styreleder


Reidun Torp
Styremedlem

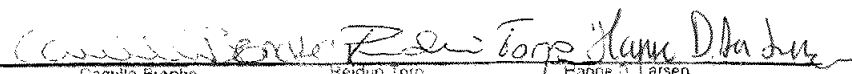

Hanne D. Larsen
Styremedlem



Balanse pr 31.12.2017
Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	12 655	3 686
Andre fordringer (forekuddspålagte kostnader)	5	25 903	0
Sum fordringer		38 558	3 686
Sum bank	3	76 417	165 776
Sum eiendeler		114 975	169 462
Armen egenkapital			
Sum opplyent egenkapital		-707 799	- 689 392
Sum egenkapital	4	-707 799	- 689 392
Gjeld			
Lån Handelsbanken 9372 70 02101	7	763 588	639 340
Sum langsiktig gjeld		763 588	639 340
Leverandørgjeld	6	14 029	
Påløpte renter	6	2 919	0
Forskudd fellesutgifter	6	12 037	0
Armen kortsiktig gjeld		0	19 514
Gebyrer forretningsfører		201	0
Sum kortsiktig gjeld		59 186	19 514
Sum gjeld		822 774	858 854
Sum egenkapital og gjeld		114 975	169 462

Oslo 11.03.2018
Eierseksjonssameiet Gabels gate 8


Camilla Brønbo Heidun Tøp Ranne G. Larsen
Styrets leder Styremedlem Styremedlem



Resultatregnskap pr 31.12.2017 Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

	Noter	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Driftsinntekter				
Fellesutgifter, ordinære		554 460	554 364	587 183
Fellesutgifter, ekstraordinære		113 220	56 662	113 220
Andre driftsinntekter		0	0	0
Sum driftsinntekter		667 680	610 926	695 403
Driftskostnader				
Lønnskostnader				
Styreleder, inkl. ager	1	51 345	51 345	51 345
Sum lønnskostnad		51 345	51 345	51 345
Andre driftskostnader				
Kommunale avgifter		149 539	149 486	160 000
Contamenter, m.m.		11 944	0	0
Strøm, fellesprodusert		110 189	58 732	60 000
Renhold, trappevask		31 512	30 458	32 000
Rep. & Vedlikeholdt bygninger	2	76 010	903 754	50 000
Rep. og Vedlikeholdt uteområder	2	24 445	7 847	15 000
Brannvern	2	17 050	0	8 000
Forsikringsforsikringskostnader		45 525	47 715	47 000
Annat honorar		8 495	0	2 000
Medlemskontingenter		950	950	1 000
KabelTV + bredband		49 785	43 998	51 000
Løselingspremie		75 514	64 524	84 000
Annelt driftsmateriale		687	17	558
Bankgebyrer		5 714	4 621	5 000
Annelt kostnad		1 071	2	0
Sum lønn og driftskostnader		560 374	1 398 452	566 903
Renteinntekter bank		80	384	100
Urbytte Gjensidige		11 191	9 941	11 600
Renter, islestat	7	36 934	41 933	38 000
Netto finanskostnader		-25 713	-31 608	-26 000
Arsresultat		-18 407	-819 135	102 500
Overført annen egenkapital		-18 407	-819 135	



DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
A Disponible midler per 01.01	149 949	129 744	65 790
B Endring disponible midler			
Netto Nedbet / Oppføring lagssklig gjeld	-75 752	839 340	-75 000
Årets resultat	-18 407	-619 135	102 500
C Disponible midler per 31.12	55 790	149 949	83 290
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
Sum omlopsmidler	114 975	169 462	
Sum kortsiktig gjeld	-59 185	-19 514	
Disponible midler per 31.12	55 790	149 949	



Noter 2017

Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapspraksis for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke anses å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1	Honorarer, m.m.	2017	2016
	Styrehonorar	45 000	45 000
	Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
		<u>51 345</u>	<u>51 345</u>

Styret fordeler selv honoraret internt basert på hvem som har gjort hva og hvor mye i den perioden som honoraret gjelder for.



Note 2	Diverse spesifikasjoner	2017	2016
	<u>Reparasjon og Vedlikehold</u>		
	Bygninger	76 009	933 758
	Uteområder	24 445	7 847
	Brannvern årlig serviceavtale	17 350	0
		<u>117 804</u>	<u>941 605</u>

Note 3	Bankinnskudd		
	<u>Driftskonto DnB - 1503.69.31954</u>	76 305	126 341
	Høyrentekonto DnB - 5082.07.72412	112	39 435
	Skattetrekkskonto DnB - 1503.02.38319	0	0
		<u>76 417</u>	<u>165 776</u>

Note 4	Annen Egenkapital		
	<u>Annen egenkapital 1/1</u>	-689 392	129 744
	Overført til annen egenkapital, årets resultat	-18 407	819 135
	Annen egenkapital 31/12	-707 799	-689 392

Sameiers egenkapital er negativ grunnet låneopptak. Lånet ble benyttet til oppussing og rehabilitering av den enkelte sameiers seksjon som ikke er bokført som eiendel.

Note 5	Fordringer		
	<u>Skyldige fellesutgifter</u>	12 655	3 686
	Forskuddsbetalt Gel	25 903	0
		<u>38 558</u>	<u>3 686</u>

Skyldige fellesutgifter ble bruttoført i 2016. For 2017 er skyldige fellesutgifter nettoført, se også note 6 nedenfor.

Note 6	Gjeld kortsiktig		
	<u>Forskuddsbetalte fellesutgifter</u>	12 037	0
	Leverandørgjeld	44 029	0
	Påløpt ikke forfalte gjeldsrenter på lån	2 919	0
	annen kortsiktig gjeld	0	19 514
	Gjeld til forretningsfører	201	0
		<u>59 186</u>	<u>19 514</u>

Leverandørgjelden er til Gel, Hafslund og Sparebank1. Sistnevnte er omstridt og vil korrigeres i 2018 dersom det ikke mottas rettslig krav.



Note 7 Gjeld langiktig

Lån Hordrebanken - 9273 70 02101 - annuitet 10 år rente 4,50% p.a. den 31.12.2017, det er ca 0,1 år og 2 måned igjen per 31.12.2017. Lånet betales med kr 9 418 per måned som inkluderer renter, gebyrer og avdrag.

	2017	2016
Saldo per 01.01	839 340	0
Opptåring	0	0
Avdrag	-75 752	0
Saldo per 31.12	763 588	839 340