



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 813 547  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.05.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		506 424	481 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>506 424</b>	<b>481 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		335 555	288 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>358 375</b>	<b>310 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>148 049</b>	<b>170 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 045	7 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 045</b>	<b>7 047</b>
Annen finanskostnad		86 830	88 222
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 830</b>	<b>88 222</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 785</b>	<b>-81 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 264	89 149
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 346	14 314
Sum fordringer		18 346	14 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 375	345 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 375	345 209
Sum omløpsmidler		344 722	359 523
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>344 722</b>	<b>359 523</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 900 876	1 969 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 900 876</b>	<b>-1 969 141</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 900 876</b>	<b>-1 969 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 232 993	2 281 881
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 993</b>	<b>2 281 881</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 993</b>	<b>2 281 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477	11 710
Leverandørgjeld		921	23 199
Annen kortsiktig gjeld		11 207	11 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 605</b>	<b>46 783</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 245 598</b>	<b>2 328 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>344 722</b>	<b>359 523</b>



## **Til seksjonseierne i Rathkesgate 10 Sameiet**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 27. mars 2019 kl. 1800 i Rathkes Gate 10 A (Hos Steffen Skjelstad).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rathkes Gate 10 Sameiet det kommende året. Grunnet utskifting av hele styret, utenom én, anmoder vi alle som eier en seksjon i sameiet om å delta på sameiemøtet. Dette for å kunne få valgt et nytt styre. Får vi ikke valgt et nytt styre vil sameiet se seg nødt til å se på andre styrelsesalternativer som vil kunne gå sterkt utover økonomien i sameiet, og hver enkelts seksjons fellesutgifter.

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 Rathkesgate 10 Sameiet  
Avholdes onsdag 27. mars 2019 kl. 1800 i Rathkes Gate 10 A.**

---

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 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke meldt inn saker til behandling for årsmøtet i 2019.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 05.03.2019  
Styret i Rathkesgate 10 Sameiet

Steffen Skjelstad /S/      Cecilia Celo /S/      Claus Thorbjørnsen /S/



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Steffen Skjelstad	Rathkes Gate 10	2018-2019
Styremedlem	Cecilia Celo	Rathkes Gate 10	2018-2020
Styremedlem	Claus Thorbjørnsen	Rathkes Gate 10	2018-2020
Varamedlem	Lorentz Celo	Rathkes Gate 10	2018-2019

Styremedlem Cecilia har meldt fratreden fra og med årsmøtet 2019 og hennes verv er således også oppe til valg.

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 Rathkesgate 10 Sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner.

Rathkesgate 10 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987813547, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med gårdsnummer 228, bruksnummer 278 og adresse Rathkes Gate 10.

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.

Rathkesgate 10 Sameiet 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 og styrets rådgiver er Cathrine Naas.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har også i 2018 hatt et stort fokus på kostnader. Dette har styret gjort ved å reforhandle en rekke gamle avtaler, herunder forretningsførsel med OBOS, TV-Internett med GET, samt forsikring med Gjensidige. Her har styret lyktes i å gjøre flere gode besparelser for sameiet, som faller økonomien i sameiet til gode.

Våren 2018 ble sameiet pålagt av OBRE å utarbeide en tiltaksplan mtp. brannsikkerhet. Her ble Firesafe leid inn som rådgivende ingeniør. Dette ble en betydelig og uforutsett kostnad på budsjettet, men som man vil ta høyde for i budsjetteringen for 2020 og årene fremover.

Det er mange som leier leilighet i sameiet vårt, og dette byr på enkelte utfordringer mtp renhold av fellesarealer, og ellers enkelt vedlikehold av sameiet. Det vurderes nå å leie inn vaktmester for neste periode slik at renhold og vedlikehold blir gjort ofte nok, og på en tilfredsstillende måte. Dette ble også påpekt i forrige valgperiode av styret. Alle eiere bør forvente seg en nøktern økning i fellesutgiftene fra og med 2020 og fremover.

Videre blir "Stopp Tagging"- avtalen brukt hyppig, noe som også har resultert i særs lite tagging på bygården gjennom året.

Styret håper at flere kan bidra i mer eller mindre grad til felles trivsel i sameiet.

Vel møtt til årsmøte i Rathkes Gate 10.

*Hilsen Steffen Skjelstad, Styreleder*



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 506 424 i tråd med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 358 375 i tråd med budsjett.

### Resultat

Årets resultat er på kr 68 264, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sameiet har betalt kr 48 888 i avdrag på sameiets lån i 2018.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 332 117.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca. kr 4 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rathkesgate 10 Sameiet.

### **Lån**

Rathkesgate 10 Sameiet har lån i OBOS banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 10

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rathkesgate 10' årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.



## 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. mars 2019  
BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor



**SAMEIET RATHKESGATE 10**  
**ORG.NR. 987 813 547, KUNDENR. 5550**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	506 424	481 320	506 000	506 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>506 424</b>	<b>481 320</b>	<b>506 000</b>	<b>506 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 745	-4 775	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 043	-73 638	-75 668	-70 000
Konsulenthonorar	6	-140	-200	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-53 824	-16 971	-39 000	-39 000
Forsikringer		-46 589	-44 979	-47 000	-51 000
Kommunale avgifter	8	-83 343	-77 988	-83 500	-92 000
Energi/fyring		-12 831	-10 437	-15 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 978	-54 672	-61 000	-59 000
Andre driftskostnader	9	-4 062	-4 518	-7 500	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-358 375</b>	<b>-310 996</b>	<b>-362 488</b>	<b>-375 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>148 049</b>	<b>170 324</b>	<b>143 512</b>	<b>130 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 045	7 047	0	0
Finanskostnader	11	-86 830	-88 222	-94 000	-87 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-79 785</b>	<b>-81 175</b>	<b>-94 000</b>	<b>-87 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>68 264</b>	<b>89 149</b>	<b>49 512</b>	<b>43 680</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		68 264	89 148		



10

Rathkesgate 10 Sameiet

## BALANSE

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 644	70
Kortsiktige fordringer	12	14 702	14 244
Driftskonto OBOS-banken		326 375	345 209
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>344 722</b>	<b>359 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>344 722</b>	<b>359 523</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 900 876	-1 969 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 900 876</b>	<b>-1 969 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 232 993	2 281 881
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 232 993</b>	<b>2 281 881</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 207	11 874
Leverandørgjeld		921	23 199
Påløpte renter		477	7 615
Påløpte avdrag		0	4 095
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 605</b>	<b>46 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>344 722</b>	<b>359 523</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2019,

Styret i Sameiet Rathkesgate 10

Steffen Skjelstad /S/

Cecilia Celo /S/

Claus Thorbjørnsen /S/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	446 328
TV Bredbånd	60 096
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>506 424</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2017/2018, og er på kr 20 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 555, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 745.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-140
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 416
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-408
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-53 824</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 506
Renovasjonsavgift	-29 837
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-83 343</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-816
Andre kostnader tillitsvalgte	-555
Porto	-454
Bank- og kortgebyr	-2 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 062</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	490
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 466
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 045</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 830
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86 830</b>

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

Get, forskuddsbetalt 1. kv. 2019 (blir kostnadsført i 2019)	14 702
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 702</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,90 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2009	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	1 218 119
Nedbetalt i år	48 888
	-2 232 993
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 232 993</b>

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret for perioden 2018/2019 foreslås satt til kr 20 000 i henhold til budsjett 2019.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke meldt noen forslag til saker til årsmøtet 2019.



## **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A. Valg av styreleder for 2 år**

**B. Valg av styremedlem for 2 år**

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Claus Thorbjørnsen

**C. Valg av varamedlem for 2 år**

**Orientering om sameiets drift****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79423644.

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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016: Oppussing av oppgangene høsten 2016.

2009 – 2010: Sameiet ble pålagt å sikre fasade fra Plan- og bygningsetaten. Som følge av dette ble det gjennomført full rehabilitering av gården med OBOS Prosjekt som byggeleder. Dette ble finansiert med låneopptak på 3,5 millioner. Fasaderehabiliteringen viste seg å koste ca. 2,5 millioner, det overskytende lånebeløpet ble nedbetalt ekstraordinært.