



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 893 424 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STASJONSVEIEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Ingvil Bratberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 17.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	530 046	523 320
Sum inntekter		530 046	523 320
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	782
Annen driftskostnad	„„„„„„	539 478	383 683
Sum kostnader		562 298	384 465
Driftsresultat		-32 252	138 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		672	459
Sum finansinntekter		672	459
Annen finanskostnad		93 936	86 377
Sum finanskostnader		93 936	86 377
Netto finans		-93 264	-85 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-125 516	52 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		-125 516	52 937
Årsresultat		-125 516	52 937
Totalresultat		-125 516	52 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-125 516	52 937
Sum overføringer og disponeringer		-125 516	52 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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		128	12 000
Andre fordringer	,	29 183	28 552
Sum fordringer		29 311	40 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		164 366	118 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		164 366	118 166
Sum omløpsmidler		193 677	158 718
SUM EIENDELER		193 677	158 718

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 589 176	1 463 660
Sum opptjent egenkapital		-1 589 176	-1 463 660
Sum egenkapital		-1 589 176	-1 463 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 726 706	1 576 928
Sum annen langsiktig gjeld		1 726 706	1 576 928
Sum langsiktig gjeld		1 726 706	1 576 928
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501	466
Leverandørgjeld		35 836	26 712
Skyldige offentlige avgifter			10
Annen kortsiktig gjeld		19 811	18 262
Sum kortsiktig gjeld		56 147	45 450
Sum gjeld		1 782 853	1 622 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 677	158 718



Til seksjonseierne i Sameiet Stasjonsveien 49

Velkommen til sameiermøtet 2015.

Denne innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014.

I tillegg finner du bakerst i heftet "Orientering om sameiets drift".

Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktige for deg som seksjonseier.

Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og å velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Stasjonsveien 49 avholdes
onsdag 11. mars 2015 kl. 18:00 hos Tone Haugland (oppgang B, 3.etg.)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Styrets forslag til vedtektsendring:

Styret foreslår følgende tekst som nytt 1. avsnitt (og 2. avsnitt?) til § 6 Vedlikehold:
«Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Vedlikeholdsplikten gjelder også innvendig balkong og inngangsdøren til leiligheten. Inngangsdørene til leilighetene skal være ensartete, det vil si at dørene skal ha likt utseende og overflatebehandling. Utskifting av inngangsdørene må på forhånd godkjennes av styret.

Markiser og utvendig solskjerming på balkongene og vinduer skal være ensartete for hele sameiet. Navneskilt på postkasser skal også være ensartete»

B) Styrets forslag til påslag i felleskostnadene ved bruk av strøm i fellesarealene, herunder vaskemaskin i kjelleren og/eller elektriske apparater i bodene

Sameiet har store strømutfgifter for fellesarealene. Dette skyldes bl.a. bruk av vaskemaskiner i kjelleren og bruk av elektriske apparater i bodene, som for eksempel frysebokser og kjøleskap. Styret ønsker at den enkeltes strømforbruk i fellesarealene skal dekkes over de månedlige felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

Det åpnes for at seksjonseiere som benytter husholdningsapparater som trekker strøm fra fellesarealene, blir belastet med et månedlig påslag i felleskostnadene.



Hver enkelt seksjonseier vil være forpliktet til å fylle ut et skjema fra styret, om bruk av husholdningsapparater som trekker strøm i fellesarealene. Etter at skjemaet levert styret, vil hver enkelt seksjonseier være forpliktet til å melde om eventuelle endringer om bruk av husholdningsapparater i fellesarealene til styret. Dette gjelder også om seksjonseier har leid ut leiligheten.

Alle vaskemaskinene i kjelleren må merkes med seksjonseierens navn. Seksjonseiere som leier ut leiligheten er ansvarlig for at dette blir gjort. Styret skal ha rett til å fjerne umerkede vaskemaskiner.

Styret foreslår følgende satser for påslag i de månedlige felleskostnadene:

Bruk av vaskemaskin i kjeller: kr 100,-

Bruk elektriske husholdningsapparat (for eksempel fryseboks og kjøleskap) i bod: kr 50,-

**6. Informasjon om samarbeidet med Stasjonsveien 45 og 47 om parkeringsplasser
V/ Hege Skalmerud**

7. Informasjon om Norsk Brannverns årlige befarings v/Kaja Hellenes

8. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10. februar 2015

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland /s/

Birgit Ørjasæter Bakke /s/

Kaja Hellenes /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	Tone Haugland	2014 - 2016
Styremedlem	Birgit Ørjasæter Bakke	2013 - 2015
Styremedlem	Kaja Hellenes	2014 - 2016

Varamedlem	Kristine Amlund Hagen	2014 - 2015
Varamedlem	Henrik Lowzow Lagem	2014 - 2015

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Stasjonsveien 49

Sameiet består av 15 eierseksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 893424652.

Sameiet ligger i bydel 7 i Oslo kommune og har adresser: Stasjonsveien 49 A og B.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 27 – 853.

Sameiet har ingen ansatte og har således intet arbeidsmiljø å ivareta.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskap, forvaltning og revisjon

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter i 2014, og styret har hatt jevnlig kontakt per e-post.

Det er gjennomført følgende vedlikeholdsprosjekter:

- Rehabilitering av oppganger, herunder maling av vegger, tak, underside trapp, lofts- og kjellerdører, rekkverk og håndløper (lakkert) og dørkarmer. Det det er også montert nye postkasser og lamper.
- Nye porttelefoner

Begge vedlikeholdsprosjektene er gjennomført i samsvar med vedtak i sameiermøtet 13. mars 2014, og innenfor vedtatte kostnadsrammer. Vedlikeholdsprosjektene er også finansiert i henhold til vedtak i sameiermøtet, med et låneopptak på kr 200 000 i OBOS banken, som en utvidelse av eksisterende lån.

I juni ble det inngått ny avtale med Get om digital grunnpakke.

Det er også inngått leiekontrakten for leie av bod i kjeller i Stasjonsveien 49. Den månedlige leien er kr. 250,-.

Oslo Høytrykk har spylt rør i kjelleren i 49 B. Det var ikke tegn til lekkasje, og mye av rustavleiringen ble fjernet. Det bør vurderes å bytte rør på sikt, men dette ligger ikke i vedlikeholdsplanen for 2015.

Det er sjekket priser for andre mulige leverandører av vaktmestertjenester, herunder trappevask, plenklipping og snømåking. Ut fra innhentet informasjon har styret valgt å videreføre dagens avtaler.

Det er avholdt to dugnader, hhv. 15. mai og 1. oktober, der det ble ryddet og vasket i fellesarealene både ute og inne. Det var godt oppmøte på begge dugnadene.

Norsk Brannvern hadde sin årlige befarings den 14. og 15. oktober.

Styret har via DALAN advokatfirma DA, klaget på forslaget om reguleringsendringen i Stasjonsveien 51 – 53, og planen om å bygge 3-4 etasjer til boligformål over det arealet som i dag er benyttet til matvarebutikk. Det er sendt informasjonsskriv om saken, datert 12. desember 2014, til alle seksjonseierne.



Kommentarer til årsregnskapet for 2014

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Sameiet har negativ egenkapital

Sameiers negative egenkapital er på kr 1 589 177. Dette skyldes i hovedsak tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak.

Den negative egenkapitalen har økt med kr 125 516 fra 2013. Økningen skyldes låneopptaket i forbindelse med finansieringen av de to vedlikeholdsprosjekt i 2014.

Framtidige driftsoverskudd samt nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 530 046. Av dette utgjør innkrevde felleskostnader kr 507 546. Dette er en økning med kr 36 234 fra 2013, og skyldes i hovedsak økningen i felleskostnadene med 17 % fra 1. juli 2014.

Andre inntekter er på kr 22 500 i 2015. Av dette utgjør kr 21 000 masteleie fra Mobile Norway. Den årlige leien er kr 42 000 pr. år, og faktureres 2 ganger årlig (april og oktober). Første leien ble betalt i oktober 2013, men da ble det fakturert for ett år, og inntekten ble i sin helhet tatt med i 2013-regnskapet.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 552 708. Avviket i forhold til budsjett skyldes oppussing av oppganger + nye porttelefoner, total kostnad kr 175 000. Prosjektet ble vedtatt på årsmøtet 2014.

Resultat:

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 125 516 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014:

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er **kr 147 120**. Dette er en økning fra 2013 med kr 33 852.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Kommentarer til budsjett for 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader:

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring:

Forsikringspremien for 2015 forventes å øke med ca. 8 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån:

Sameiet Stasjonsveien 49 har lån i OBOS-banken, se note bakerst i regnskapet.

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10. februar. 2015

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland /s/

Birgit Ørjasæter Bakke /s/

Kaja Hellenes /s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	507 546	471 312	471 312	547 000
Andre inntekter	3	22 500	52 008	42 000	42 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		530 046	523 320	513 312	589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-782	-3 500	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	0	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 046	-3 856	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 950	-42 385	-44 500	-46 000
Konsulenthonorar	7	-9 070	-18 559	-6 000	-6 000
Kontingenter		-506	-1 012	-600	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-241 470	-73 600	-50 000	-81 000
Forsikringer		-45 279	-46 301	-49 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-73 156	-69 840	-73 000	-86 000
Energi/fyring		-16 703	-22 563	-20 000	-20 000
Kabel-/TV-anlegg		-39 422	-37 430	-39 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-65 876	-68 137	-65 512	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-562 298	-384 465	-376 612	-427 000
DRIFTSRESULTAT		-32 252	138 855	136 700	162 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	672	459	1 500	1 000
Finanskostnader	12	-93 936	-86 377	-82 000	-83 000
RES. FINANSINNT. / -KOSTNADER		-93 264	-85 918	-80 500	-82 000
ÅRSRESULTAT		-125 516	52 937	56 200	80 000
Overføringer:					
Udekket tap		125 516			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 623	2 238
Kundefordringer		128	12 000
Kortsiktige fordringer	13	26 560	26 314
Driftskonto i OBOS-banken		164 366	118 166
SUM OMLØPSMIDLER		193 677	158 718
SUM EIENDELER		193 677	158 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 589 177	-1 463 660
SUM EGENKAPITAL		-1 589 177	-1 463 660
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 726 706	1 576 928
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 726 706	1 576 928
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 811	18 191
Leverandørgjeld		35 836	26 712
Skyldig til offentlige myndigheter		0	10
Påløpte renter		501	466
Annen kortsiktig gjeld		0	71
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 147	45 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 677	158 718
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10. februar.2015

Styret i Sameiet Stasjonsveien 49

Tone Haugland /s/

Birgit Ørjasæter Bakke/s/

Kaja Hellenes /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 KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	462 474
Vedlikehold	45 072
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	507 546

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	1 500
Utleie antenneplass	21 000
SUM ANDRE INNTEKTER	22 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er 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 2013/2014, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 046.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 070
SUM KONSULENTHONORAR	-9 070

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 766
Drift/vedlikehold VVS	-14 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 173
Kostnader dugnader	-117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-241 470

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-45 140
Feieavgift	-3 832
Renovasjonsavgift	-24 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-73 156

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-30
Renhold ved firmaer	-27 675
Snørydding/gressklipping	-33 061
Trykksaker	-689
Andre kontorkostnader	-1 473
Porto	-1 459
Bankgebyr	-1 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 876

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	498
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
SUM FINANSINNTEKTER	672

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken lån 1	-34 808
OBOS-banken lån 2	-58 145
Renter på leverandørgjeld	-983
SUM FINANSKOSTNADER	-93 936

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	26 560
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 560

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken lån 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2014	-1 763 092
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	36 386
	-1 726 706

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	123 072
Nedbetalt i år	1 576 928
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 726 706



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Stasjonsveien 49

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stasjonsveien 49, som viser et underskudd på kr 125 516. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 regnskapsestimaterne 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 Sameiet Stasjonsveien 49 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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, 12. februar 2015

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



Orientering om sameiets drift

Vaktmestertjenester og renhold

De vaktmestertjenester som utføres på fast basis er snømåking, gressklipping og renhold. Arbeidet utføres av ISS.

Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10243. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 ble det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Radonoppfølging omfattes av HMS-arbeidet i alle boligselskaper fra 2014.

**Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Maling av oppganger + nye porttelefoner
2011	Piperehabilitering
2011	Utskifting av alle vinduer