



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 810 723
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NORDREGATE 18
Forretningsadresse: Nordre gate 18
0551 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: Egle Valentaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2019

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		566 932	566 887
Annen driftsinntekt		139 674	135 455
Sum inntekter	2	706 606	702 342
Kostnader			
Annen driftskostnad		662 416	619 262
Sum kostnader		662 416	619 262
Driftsresultat		44 190	83 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52	146
Sum finansinntekter		52	146
Annen finanskostnad		34 253	38 686
Sum finanskostnader		34 253	38 686
Netto finans		-34 201	-38 540
Ordinært resultat før skattekostnad		9 989	44 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 989	44 540
Årsresultat		9 989	44 540
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 988	44 540
Sum overføringer og disponeringer		9 988	44 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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		1 520	12 818
Andre fordringer		36 269	
Sum fordringer		37 789	12 818
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	95 264	125 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 264	125 295
Sum omløpsmidler		133 053	138 113
SUM EIENDELER		133 053	138 113

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-553 212	-563 199
Sum opptjent egenkapital		-553 212	-563 199
Sum egenkapital	4	-553 212	-563 199
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598 127	688 343
Sum annen langsiktig gjeld	5	598 127	688 343
Sum langsiktig gjeld		598 127	688 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 444	6 102
Annen kortsiktig gjeld		5 693	6 867
Sum kortsiktig gjeld		88 137	12 969
Sum gjeld		686 264	701 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 052	138 113



Årsoppgjør rapport

**Boligsameiet Nordregate 18
2018**

Boligsameiet Nordregate 18 Org.nr. 989810723



Årsregnskap for Boligsameiet Nordregate 18

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter		566 932	566 888	566 887	566 917
Annen driftsinntekt		139 674	135 454	139 892	139 710
SUM DRIFTSINNTEKTER	2	706 605	702 342	706 779	706 627
Vaktmestertjeneste		40 350	39 949	40 500	33 540
Renhold		33 084	33 228	34 000	30 890
Kostnader lokale		1 150	4 831	0	448
Kabel TV		41 724	42 639	43 000	41 847
Kommunale avgifter		116 872	108 943	110 000	115 652
Strøm		29 325	36 140	30 000	30 768
Fjernvarme/ Brensel		275 762	247 811	250 000	190 984
Reparasjon, vedlikehold	2	64 225	45 470	60 000	59 996
Fremmede tjenester	2	22 130	21 906	22 700	22 207
Kontorkostnader		0	0	0	2 813
Forsikringer, garantier		33 734	32 245	33 000	33 612
Andre kostnader	2	4 061	6 102	5 250	4 193
SUM DRIFTSKOSTNADER		662 416	619 262	628 450	566 949
DRIFTSRESULTAT		44 189	83 080	78 329	139 678
Finansinntekter		52	146	0	0
Finanskostnader		34 253	38 686	37 700	29 542
SUM NETTO FINANSPOSTER		-34 201	-38 540	-37 700	-29 542
ÅRSRESULTAT		9 988	44 540	40 629	110 136
Overført annen egenkapital		9 988	44 540	0	0
SUM DISPONERT		9 988	44 540	0	0



Balanse

Boligsameiet Nordregate 18

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Kundefordringer		1 520	12 818
Forskuddsbetalte kostnader		36 269	0
Sum fordringer		37 789	12 818
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	95 264	125 295
SUM OMLØPSMIDLER		133 053	138 113
SUM EIENDELER		133 053	138 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-553 212	-563 199
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-553 212	-563 199
SUM EGENKAPITAL	4	-553 212	-563 199
Gjeld til kredittinstitusjoner		598 127	688 343
Sum annen langsiktig gjeld	5	598 127	688 343
Leverandørgjeld		82 444	6 102
Annen kortsiktig gjeld		5 693	6 867
Sum kortsiktig gjeld		88 138	12 969
SUM GJELD		686 265	701 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 053	138 113

OSLO, 31.12.2018 /
Styret for Boligsameiet Nordregate 18

Fredrik Bjercke Punsvik
Styrets leder



Alexander Mæland
Styremedlem



Ragnhild Nicoline Elvestad
Styremedlem



Disponible midler

Boligsameiet Nordregate 18

	2018	2017
A. Disponible midler pr. 01.01.	125 144	170 820
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	9 988	44 540
Endring langsiktige lån	-90 216	-90 216
B. Årets endring i disponible midler	-80 228	-45 676
C. Disponible midler 31.12.	44 916	125 144

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	37 789	12 818
Kontanter og Bank	95 264	125 295
Omløpsmidler	133 053	138 113
Kortsiktig gjeld	-88 138	-12 969
Disponible midler	44 916	125 144

Disponible midler for Boligsameiet Nordregate 18



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Note 2 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

	2018
Felleskostnader	566 932
Fakturerte renter lån 1212.77.73074	30 000
Fakturerte avdrag lån 1212.77.73074	47 438
Fakturerte renter lån 1212.77.73066	34 782
Fakturerte avdrag lån 1212.77.73066	27 453
Sum driftsinntekter	706 605

Reparasjon og vedlikehold

	2018
Bytte av takvindu i bakgården	30 000
Vannskade fra pipe/mur	29 996
Rep. og vedlikehold bygninger	4 228
Sum reparasjon og vedlikehold	64 225

Fremmede tjenester

	2018
Honorar regnskap	20 536
Ligningspapirer	1 594
Sum fremmede tjenester	22 130

Andre kostnader

	2018
Kontingenter og gaver	990
Bank og kortgebyrer	2 880
Andre kostnader	191
Sum andre kostnader	4 061



Note 3 Drift- og bundne midler

	2018
Driftskonto	95 264
Restsaldo per 31.12.	95 264

Bundne midler:0

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreks midler med kroner: 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2018 utgjorde kr: 0

Note 4 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	-563 199	- 563 199
Årsresultat	9 989	9 989
Endringer		0
Egenkapital 31.12.	- 553 212	- 553 212

Selskapet har negativ egenkapital. Årsaken til det skyldes vedlikehold finansiert låneopptak.

Note 5 Langsiktig gjeld

	2018
Opprinnelig lånesum 1212.77.73074	507 333
Restlån per 01.01.	290 633
Nedbetalt i år	59 100
Restsaldo per 31.12.	231 533

Låntype: Serielån
Innfrielse: 01.12.2022
Renter: 5,30%



	2018
Opprinnelig lånesum	1212.77.73066
Restlån per 01.01.	1 010 000
Nedbetalt i år	397 710
Restsaldo per 31.12.	31 116

Låntype: Seielån
Innfrielse: 01.05.2034
Renter: 5,30%

Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på 598 127 til kredittinstitusjoner.

Selskapet hadde per 31.12.2018 gjeld på cirka kr: 242 130 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

Innledning

Sameiet Nordre gate 18 består av 13 seksjoner på eiendommen gnr. 228 bnr. 236 i Oslo kommune. Det er to seksjoner som ligger på gateplan, og disse benyttes til næringsvirksomhet.

Styrets sammensetning i 2018

Ved ordinært årsmøte 12. juni 2018 ble Agnethe Haram og Ragnhild Elvestad sittende som hhv. styreleder og styremedlem i styret. Fredrik Bjercke Punsvik ble valgt inn som nytt medlem i styret.

Ved ekstraordinært årsmøte 10. desember 2018 ble Fredrik Bjercke Punsvik valgt til ny styreleder, Alexander Mæland ble valgt til nytt styremedlem og Lynda Christiansen ble valgt til nytt varamedlem. Ragnhild Elvestad ble sittende i styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år. Ragnhild Elvestad har solgt sin seksjon og ønsker å tre ut av styret.

Årsregnskapet for 2018

Regnskapet for 2018 er gjort opp med et overskudd på kr 9 988. I henhold til alminnelig regnskapsskikk er fakturerte avdrag og renter på sameiets to felleslån oppført som *Annen driftsinntekt*. De faktiske renteutgiftene på lånene føres på utgiftssiden som *Finanskostnader*.

For å få svar på om driftsinntektene er tilstrekkelig til å dekke driftskostnadene må felleslånene holdes utenfor regnestykket. Da blir driftsresultatet et underskudd på om lag kr. 95 000.

På grunn av en lang og kald vinter i 2018 ble fyringsutgiftene på rekordhøye kr 275 762. Kommunale utgifter økte med om lag 7% til kr 116 872 fra 2017 til 2018. Reparasjonskostnadene beløp seg til kr 64 225 der de to største postene var utskifting av takvinduene til næringsseksjonen der Gulating holder til (sameiets bidrag var kr 30 000), og utbedringer av følgeskadene etter en vannlekkasje i seksjon 303 inkludert montering av to pipehatter (kr 29 996). Utgiftene til strøm ble redusert fra kr 36 140 i 2017 til kr 29 325 i 2018. Årsaken skal være mangelfull strømmåleravlesning i 2017. Sameiets utgifter for øvrig har holdt seg på noenlunde samme nivå i 2017 til 2018.

Det betydelige driftsunderskuddet for 2018 skyldes dels at driftsinntektene var budsjettert for lav til å dekke de budsjetterte driftskostnadene for 2018, og dels av de faktiske driftskostnadene ble kr 33 966 høyere enn budsjettert.

Sameiet har to lån i DNB:

- Lån 1 Saldo på lån 1212.77.73074 er kr 231 533
- Lån 2 Saldo på lån 1212.77.73066 er 366 594



Det ene lånet ble tatt opp av sameiet i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2008, og det andre i sammenheng med bytting av fyrkjøle i 2014. Dette betales ned månedlig gjennom fellesutgiftene. Enkelte seksjonseiere har allerede innfridd sin andel ved førtidig betaling. Styret er likevel pålagt å informere seksjonseiere om at "den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30. Det gjelder selv om det er gjort tidligere innfrielser.

Styret har i sin gjennomgang av regnskapet avdekket et avvik mellom seksjonseierens innbetaling til låneutgifter, og beløpet forretningsfører faktisk betaler til DNB. For 2018 innebærer det at seksjonseiere med gjenværende lån har betalt for mye i samlet husleie. En slik overfakturering er ikke unaturlig, all den tid det ikke er mulig å presist forutse nøyaktig hvor mye som skal betales i renter og avdrag i løpet av et år.

Styret mistenker imidlertid at sameiets forretningsfører ikke er bevisst det faktum at enkelte av seksjonseierne allerede har innfridd sin del. Konsekvensen av det er at overstigende beløp som er innbetalt til sameiets konto for nedbetaling av lån og avdrag, går inn i sameiets øvrige midler. Styret har p.t. ikke fått endelig bekreftelse på mistanken, men vil følge opp dette nærmere med forretningsfører. Styret vil om nødvendig medvirke til at seksjonseiere som grunnet ovennevnte har innbetalt for mye, vil få tilbakebetalt sine midler.

Budsjett for 2019

Styret anser det nødvendig å øke driftsinntektene med 20% for å gjenopprette balanse mellom driftsinntekter og driftsutgifter. For seksjonseiere som har andel i ett eller to felleslån vil selvfølgelig den delen av "husleien" som går til avdrag og renter være upåvirket av økningen. Økningen trer i kraft fra 1. juli 2019. Fordi økningen bare virker for andre halvår vil effekten på driftsinntektene for 2019-budsjettet kun bli 10%.

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter på 9% (fra kr. 116 872 til kr. 127 390) på bakgrunn av varsel om prisøkning fra Oslo kommune. For fyring er det budsjettert med en reduksjon på 5% (fra kr 275 762 til 261 974), fordi fjorårets vinter var spesielt lang og kald. For øvrige driftsutgifter, med unntak av vedlikeholdsutgifter, er det budsjettert med en økning på 3% for å følge den generelle forventede prisveksten.

Sameiet har vært utsatt for vannlekkasje i vinter. Det er beskjedne mengder fukt som har kommet inn i seksjonene 403 og 503, men lekkasjen har strukket seg over et lengre tidsrom. Etter omfattende lekkasjesøk er det konkludert med at kilden til lekkasjen mest sannsynlig skriver seg fra kondens i pipa. Sameiet skiftet til ny, effektiv bio-oljefyr i 2014, som medfører at temperaturen til avgassene blir lavere og risikoen for pipekondens høyere. Pipeløpet er i sin originale utførelse og mørtelen i pipeløpets øvre del er sterkt forvitret. Inspeksjon av pipa fra taket viser at det tidvis er badstue-forhold i øvre del av pipa.

Styret har derfor innhentet tilbud på piperehabilitering, der et syrefast stålrør settes ned i hele pipeløpets lengde. Kostnaden for piperehabilitering, utbedring av følgeskader av lekkasjen og lekkasjesøk beløper seg på om lag kr 115 000. Når det gjelder vannskader dekker sameiets forsikring i praksis kun brudd på rør av nyere dato. Det er satt av om lag kr 35 000 til andre reparasjoner.



På grunn av størrelsen på utgiftene i forbindelse med vannlekkasjen og sameiets meget beskjedne disponible midler (kr 44 916 per 31.12.2018), er det nødvendig med en ekstraordinær kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Sameiet står p.t i fare for å ikke ha tilstrekkelige midler til å betale løpende regninger, og det er en vesentlig risiko for at sameiet vil pådra betalingsanmerkninger i nærmeste fremtid.

Summen for den ekstraordinære kapitalinnkallingen er satt til kr 128 599, og budsjettet for 2019 vil da gå i null. For boligseksjonene vil dette tilsvare mellom kr 6 100 og kr 8 500, avhengig av størrelsen på seksjonen. Kapitalinnkallingen vil etter planen gjennomføres med forfall 1. juni 2019.

I 2020 vil den kommende husleieøkningen virke for hele året, og det kan være mulig å bygge opp mengden disponible midler slik at vi reduserer risikoen for store kapitalinnhentinger senere.

Øvrige aktiviteter i 2018

Det har ikke blitt avholdt felles dugnad i 2018. Tidligere seksjonseier Agnethe Haram gjorde imidlertid en flott innsats med maling av oppgang og inngangsdør, samt rydding av fellesarealer.

Mot slutten av 2018 og i begynnelsen av 2019 har det vært utfordringer knyttet til låsen på inngangsdøren. Styret har ved to anledninger funnet det nødvendig å rekvirere låsemester for å gjøre utbedringer, for at døren i det hele tatt skal være mulig å åpne/låse. Dette har dessverre medført økte vedlikeholdskostnader. Styret anser det sannsynlig at inngangsdøren må byttes ut i løpet av 2019 eller 2020.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste. Styrets generelle inntrykk er at rutinepregede oppgaver blir løst tilfredsstillende. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier selv betale vaktmester for private tjenester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Codan. Kundenummer 1000380.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet 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 påbygg. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i sin egen bolig.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr



I henhold til forskrift skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Styret har ansvar for at utstyr er montert, mens seksjonseier har ansvaret for at utstyret til enhver tid fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelser i lov og forskrift.

Sameiet skal ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

- Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
- Seksjonseier og/eller bruker av den enkelte seksjon har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Styret tar sikte på å systematisere arbeidet med internkontroll i inneværende år.

Kabel-TV og bredbånd

Get er leverandør av kabel-TV og bredbånd til sameiet. Den enkelte sameier kan for egen regning bestille utvidet tjeneste for bredbånd, telefoni og andre digitale tjenester. Ingen beboer må selv gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget. Slike inngrep kan skape forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake skade på anlegget.

Oslo, 24.03.2019

Fredrik B. Punsvik
Styrets leder

Alexander Mæland
Styremedlem

Ragnhild Elvestad
Styremedlem