



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 684 343
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Raymond Grimelid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2015

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		766 188	590 082
Sum inntekter		766 188	590 082
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	11 410
Annen driftskostnad		561 138	417 554
Sum kostnader		586 240	428 964
Driftsresultat		179 948	161 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 590	13 884
Annen finansinntekt		1 095	540
Sum finansinntekter		16 685	14 424
Annen rentekostnad		79 295	82 023
Annen finanskostnad		720	869
Sum finanskostnader		80 015	82 892
Netto finans		-63 330	-68 468
Ordinært resultat før skattekostnad		116 618	92 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 618	92 650
Årsresultat		116 618	92 650
Totalresultat		116 618	92 650
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		116 618	92 650
Sum overføringer og disponeringer		116 618	92 650



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			
Andre fordringer		51 223	51 713
Sum fordringer		51 223	51 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 783	123 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 783	123 336
Sum omløpsmidler		189 006	175 049
SUM EIENDELER		189 006	175 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 200 424	-1 317 043
Sum opptjent egenkapital		-1 200 424	-1 317 043
Sum egenkapital		-1 200 424	-1 317 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 377 597	1 404 659
Sum annen langsiktig gjeld		1 377 597	1 404 659
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 248	62 903
Annen kortsiktig gjeld		9 586	24 530
Sum kortsiktig gjeld		11 834	87 433
Sum gjeld		1 389 431	1 492 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 006	175 049



Årsoppgjør rapport

**SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE
15**

2014



SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Resultatregnskap 2014

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Regnskap 2013
Inntekter:				
Fellesutgifter		494 376	494 116	441 954
Avdrag/renter på lån		136 272	136 272	147 628
Andre inntekter		135 541	130 298	500
Sum inntekter	1	766 189	760 686	590 082
Driftskostnader:				
Lønnskostnader	2	25 102	11 410	11 410
Driftskostnader	3	232 612	272 680	249 857
Vedlikeholdskostnader	4	164 153	104 375	9 160
Honorarer	5	50 368	39 842	38 690
Forsikringer	6	103 426	101 000	105 716
Andre kostnader	7	10 579	11 500	14 132
Sum driftskostnader		586 240	540 807	428 964
Driftsresultat		179 948	219 879	161 118
Finansinntekter	8	16 685	9 000	14 424
Finanskostnader		80 015	80 768	82 892
Sum finansinnt.- og kostnader		-63 330	-71 768	-68 468
Resultat		116 618	148 111	92 650



SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Balanse

	Note	2014	2013
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	51 223	51 713
Bank	10	137 783	123 336
Sum omløpsmidler		189 006	175 049
Sum eiendeler		189 006	175 049
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-1 200 424	-1 317 043
Sum egenkapital	11	-1 200 424	-1 317 043
Langsiktig gjeld			
Lån		1 377 597	1 404 659
Sum langsiktig gjeld	12	1 377 597	1 404 659
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		2 248	62 903
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 295	18 779
Påløpte kostnader		3 208	3 762
Annen kortsiktig gjeld	13	2 083	1 990
Sum kortsiktig gjeld		11 834	87 433
Sum gjeld og egenkapital		189 006	175 049
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		189 006	175 049
Kortsiktig gjeld		11 834	87 433
Sum Arbeidskapital		177 173	87 616

Oslo, 23.03.2015

Styret for SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Marianne Norman Tønsberg/S/
Styreleder

Karen Celie Hosar/S/
Styremedlem

Ole Snerte/S/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2014 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 19 boligseksjoner.

Note 1 Driftsinntekter

Fellesutgifter	494 376
Avdrag/renter på lån	136 272
Andre inntekter	135 541
Sum inntekter	766 189



Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	3 102
Godtgj. til styre	22 000
Sum lønnskostnader	25 102

Note 3 Driftskostnader

Antenneanlegg, Kabel- TV	64 490
Containerleie	2 628
Lys, varme	7 818
Renhold	35 896
Renovasjon, vann, avløp mv.	105 434
Vaktmestertjenester	11 385
Variable vaktmestertjenester	4 963
Sum driftskostnader	232 612

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brammvernanlegg	21 750
Rep./vedlikehold bygninger	134 593
Sanitæranlegg	7 810
Sum vedlikeholdskostnader	164 153

Note 5 Honorarer

Div honorar	16 073
Regnskapshonorar	27 420
Revisjonshonorar	6 875
Sum honorarer	50 368

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Grant Thornton AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	103 426
Sum forsikring	103 426



Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 55796920.

Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 394
Diverse kostnader	592
Ordinært årsmøte	3 566
Porto/kopiering	4 027
Sum andre kostnader	10 579

Note 8 Finansinntekter

Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	1 094
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 359
Andre renteinntekter	231
Sum finansinntekter	16 685

Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

Periodisert forsikring for 2015	51 223
Sum forskuddsbetalte kostnader	51 223

Note 10 Bankinnskudd

Foliokonto	137 711
Høyrentekonto	72
Sum bankinnskudd	137 783

Note 11 Egenkapital

	01.01.2014	Bevegelse	31.12.2014
Egenkapital	-1 317 043	116 618	-1 200 424
Sum egenkapital	-1 317 043	116 618	-1 200 424



Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.40369 i Handelsbanken.
Annuitetslån/serielån med løpetid på 23 år og 4 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.14: 1 377 597
Effektiv rente pr. 31.12.14: 5,200 %

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 199 273

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Avregning strøm 2014	1 740
Refusjon av fasademaling	342
Sum annen kortsiktig gjeld	2 083



SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Budsjett 2015

	Budsjett 2015	Regnskap desember 2014	Budsjett 2014
Inntekter:			
Fellesutgifter	518 560	494 376	494 116
Avdrag/renter på lån	108 228	136 272	136 272
Andre inntekter	0	135 541	130 298
Sum inntekter	626 788	766 189	760 686
Driftskostnader:			
Lønnskostnader	26 230	25 102	11 410
Driftskostnader	249 000	232 612	272 680
Vedlikeholdskostnader	64 375	164 153	104 375
Honorarer	50 750	50 368	39 842
Forsikringer	108 000	103 426	101 000
Andre kostnader	12 000	10 579	11 500
Sum driftskostnader	510 355	586 240	540 807
Driftsresultat	116 433	179 948	219 879
Finansinntekter	0	16 685	9 000
Finanskostnader	79 147	80 015	80 768
Sum finansinnt.- og kostnader	-79 147	-63 330	-71 768
Resultat	37 286	116 618	148 111
Avdrag	0	0	27 460
Likviditetsresultat	37 286	116 618	120 651



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2015

Ordinært sameiermøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 15, avholdes onsdag, **8. april 2015, kl.19.00**, i Marianne Tønsbergs leilighet i Waldemar Thranes gate 15 B, 4. etasje. Det vil bli avholdt beboermøte rett etter at ordinært sameiermøte er avholdt.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn, og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen, til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. OPPUSSING AV OPPGANGER

A) Anbud på oppussing av oppganger fra Oslo Malermesterforretning (*se vedlegg A*). Merk at prisen vil kunne variere noe fra det som er oppgitt i vedlegget.

A1) «Oppussingsalternativ 1»: Oppussing av vegger, tak og vinduer i oppgangene

A2) «Oppussingsalternativ 2»: Oppussing av vegger og tak i oppgangene

Sameiermøtet skal ta stilling til hvilket alternativ styret skal gå for (krever alminnelig flertall).

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å velge anbudet fra Oslo Malermesterforretning, oppussingsalternativ 1 / 2.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

B) Finansiering av oppussing av oppganger (*se vedlegg B*):

B1) Styret anbefaler at hver enkelt seksjonseier innbetaler sin andel basert på eierbrøken av oppgangsoppgraderingen etter regning. Felleskostnadene økes ikke. (krever alminnelig flertall).

Styrets forslag til vedtak:

Oppussingen av oppgangene finansieres ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Kostnadene fordeles slik at alle seksjoner betaler etter sin eierbrøk.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder for 1 år.
- B. Valg av 1 styremedlem for 1 år.
- C. Valg av 1 styremedlem for 1 år.
- D. Valg av 1 varamedlem for 1 år.

Oslo, 23.03.2015

Styret i Waldemar Thranesgate 15

Marianne N. Tonsber /S/

Karen Celie Hosar /S/

Ole Snerte/S/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Styrets årsberetning for 2014

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består i drift av eiendommen, Sameiet Waldemar Thranes gate 15 gnr: 218, bnr: 172, orgnr: 983 684 343 i Oslo kommune.

Sameiets adresse ved forretningsfører: Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo

Styret har i 2014 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder:	Marianne N. Tønsberg	valgt 2014 (1 år)
Styremedlem:	Ole Snerte	valgt 2014 (1 år)
Styremedlem:	Karen Cecilie Hosar	valgt 2014 (1 år)
Varamedlem:	Henk Braak	valgt 2014 (1 år)

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter. Styrets medlemmer har ellers holdt jevnlig kontakt per e-post.

Overdragelse av seksjoner: 2 seksjoner har skiftet eier i løpet av året.

Regnskapet føres av Sebra Forvaltning AS

Revisjonen er utført av Grant Thornton AS

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Sameiet hadde i 2014 et overskudd på kr 116 618 som styret foreslår disponert mot annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har låneopptak.

Sameiet har ett langsiktig lån i Handelsbanken. Lånets løpetid er over 23 år. Lånet løper med flytende rente. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i år 2038.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenester ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet i henhold til lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2014.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker i 2014:

5.1 Oppgraderinger

- a. Pålagt oppgradering av pipeløp ble ferdigstilt av Solbakken AS i juni 2014. To piper mot bakgård fikk nye rør, mens nødvendige forbedringer for brannsikkerhet ble gjennomført i pipene mot gaten.
- b. Postkassene i sameiet ble pusset opp i august 2014.
- c. Gjerder og sykkelskur i bakgård ble malt høsten 2014.
- d. Nødvendige oppgraderinger av rørsystemet i kjeller, blant annet innsetting av rottesperrer, ble gjennomført av Rørleggersentralen AS i februar 2015.

5.2 Inspeksjoner og befaringer

- a. Inspeksjon av tak ble gjennomført i mai 2014 av firmaet Høyden. Høyden melder om god taksikring med tanke på snøras.
- b. Det har i 2014 vært gjennomført flere befaringer knyttet til oppussing av oppganger og kjeller. Styret har mottatt tilbud fra flere leverandører.
- c. Styret har fulgt opp tilstanden på det felles brannvarslingssystemet i oppgangene. Romerike Svakstrøm har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingssystemet i januar 2015.

5.3 Nye avtaler

- a. Styret har gjennomført et skifte av leverandør av vaktmestertjenester til sameiet. Proeiendom ble oppsagt grunnet mislighold av sine forpliktelser. Ny avtale ble i september 2014 opprettet med Ant Vaktmester AS som drives av Anatoly Lovnev, beboer i første etasje i oppgang A.
- b. I august 2014 ble det inngått en rammeavtale med Rørleggersentralen AS som gjennomførte en årlig befarings av rørsystemet i bygårdens fellesarealer, jf. 5.1 d.
- c. Styret har reforhandlet sameiets felles TV-avtale med Get. Ny avtale til lavere pris og inkludert bredbånd ble inngått i januar 2015.

5.4 Økonomi

- a. Styret bestemte å øke fellesutgiftene fra 1.1.2015. Økningene ble gjort for å møte generell prisvekst. Grunnet nedgang i avdrag og renter på felles lån, ble sameiernes fellesutgifter totalt redusert.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

6. Likestilling

Selskapet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning. Styrets leder er kvinne. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 2 menn.

Oslo, 23.03.2015

Marianne N. Tønsberg /S/

Karen Celie Hosar/S/

Ole Snerte/S/

Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Vedlegg til sak A – Anbud på oppussing av oppganger fra Oslo Malermesterforretning

Oppgangene i sameiet har et tydelig behov for oppussing. Dette gjelder både vegger, tak, trapper, gelender og vinduer. Styret har høsten 2014 gjennomført befaringer med ulike entreprenører som kan tilby oppussing av oppgangene.

Det viser seg at oppussing av trappene er det mest kostnadskrevenne tiltaket. Styret foreslår at oppussing av trappene gjennomføres enkelt på dugnad/ved hjelp av vaktmester eller lignende, for å minimere kostnaden. Dette vil diskuteres på beboermøtet etter sameiermøtet.

Styret foreslår videre at oppussing av vegger, tak og vinduer utføres av et egnet entreprenørfirma. Etter flere befaringer fremstår Oslo Malermesterforretning som et rimelig og kvalitetssikkert alternativ. Styret anbefaler derfor at sameiet godtar anbud fra Oslo Malermesterforretning.

Flere av vinduene i oppgangene er i såpass dårlig stand at de vanskelig kan lukkes og åpnes. De fleste vinduene kan pusses opp, mens et par av vinduene må skiftes ut. Dette er kalkulert inn i kostnaden. For å få gjennomført en helhetlig oppussing anbefaler styret at også vinduene inkluderes i arbeidet nå. Dersom vinduene ikke inkluderes, er det kun et tidsspørsmål før disse må oppgraderes.

- **A1) «Oppussingsalternativ 1»:**
Sameiet godtar anbud fra Oslo Malermesterforretning som vil stå for oppussing av vegger, tak og vinduer i oppgangene. Dette alternativet vil koste kr 213 000, som i gjennomsnitt tilsvarer kr 11 200 per seksjon.
Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
- **A2) «Oppussingsalternativ 2»:**
Sameiet godtar anbud fra Oslo Malermesterforretning som vil stå for oppussing av vegger og tak i oppgangene. Dette alternativet vil koste kr 106 000, som i gjennomsnitt vil tilsvare kr 5 600 per seksjon.
Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det understrekes at oppussingen av vinduene som beskrives her, kun omfatter vinduene i selve trappeoppgangen. Vinduene i bodene i oppgangen er underlagt vedlikeholdsansvaret til den enkelte seksjonseier som disponerer boden, jf. sameiets vedtekter punkt 3.2. Oslo Malermesterforretning kan imidlertid pusse opp/sette inn nye bodvinduer for de seksjonseiere som ønsker det, på seksjonseiers egen regning. Oppussing av bodvinduer anbefales på det sterkeste. Det understrekes vinduene må være i sikkerhetsmessig forsvarlig tilstand og tette nok til at rør i bod ikke utsettes for frostskaide.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Vedlegg til sak B – Finansiering

Etter sameiets vedtekter skal kostnaden for oppussing av oppgangene fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

Styrets anbefaling til finansieringsform

Styret anbefaler at hver enkelt seksjonseier innbetaler sin andel, basert på eierbrøken, av oppussingskostnaden etter regning. Felleskostnadene økes da ikke. At hver enkelt seksjonseier innbetaler sin andel av vedlikehold etter regning vil være et billigere alternativ for alle, enn at sameiet opptar et felles lån. Et privat lån for å dekke den enkelte seksjons andel av oppussingen vil ha en betydelig lavere rente enn den renten et nytt felles, usikret lån på sameiet vil ha, der renten vil ligge rundt 6 %. Dette gjør at alternativet med felles lån blir vesentlig dyrere for den enkelte sameier, enn alternativet der den enkelte sameier betaler sin andel.

Styret minner om at sameiet allerede har et lån å betjene. Tar sameiet opp enda et felles lån for å betjene oppussingen av oppgangene, vil alle få unødvendig høye fellesutgifter og sameiets gjeldsgrad vil øke ytterligere.

- **B1) Styrets innstilling er etter dette «Finansieringsalternativ 1»:**
Oppussingen av oppgangene finansieres ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne. Kostnaden fordeles slik at alle seksjoner betaler etter sin eierbrøk. Kostnaden vil ligge mellom kr 8 000 og kr 13 500 per seksjon (oppussingsalternativ I) eller kr 4 000 og kr 7 000 per seksjon (oppussingsalternativ II).
Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
- **B2) «Finansieringsalternativ 2»:**
Dersom kapitalinnkalling ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil lånefinansiering være et alternativ. *Ved låneopptak krever banken at vedtak er fattet i kompetent organ (sameiermøte) med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.* Alternativt forslag til vedtak, dersom alternativ 1 ikke blir vedtatt, er således:

Styret har sameiets samtykke til å oppta lån oppad begrenset til kr 213 000 (oppussingsalternativ I) eller kr 106 000 (oppussingsalternativ II). Oppussingen av oppgangene finansieres ved låneopptak (blanco-lån) som er usikret. Felleskostnadene økes med lånekostnaden ihht. nedbetalingsplan som gis av banken, for å dekke betjening av lånet og renter. Lånekostnaden fordeles ihht. eierbrøken.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr 213 000 (oppussingsalternativ I) eller kr 106 000 (oppussingsalternativ II) i forbindelse med oppussing av oppgangene. Lånet skal betjenes gjennom inntektene fra fellesutgiftene, som vil bli økt i nødvendig utstrekning. Lånet vil ha en nedbetalingstid på maks 15 år med flytende rente.



Sameiet Waldemar Thranesgate 15

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at dersom begge alternativer ved avstemning faller, vil styret kunne kalle inn kapital for å løse nødvendig vedlikehold i oppgangen. Deler av tiltaket vil kunne falle inn under "nødvendig vedlikehold" og styret har i en slik situasjon en plikt til å handle.



Til årsmøtet i
Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Grant Thornton Revisjon AS
Bogstadveien 30
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00
Faks: +47 22 20 04 10
E-post: oslo@grant.thornton.no
www.grant.thornton.no
Org.nr: 987 632 380 MVA

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar Thranesgate 15, som viser et overskudd på kr. 116.618. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 boligsammenslutningens 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 boligsammenslutningens 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 Waldemar Thranesgate 15 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.



Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2014 negativ. Vi viser til prinsippnoten for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 boligsammenslutningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17.3.2015
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor