



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 474 334
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADGT 28
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Oksana Kuspys
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		975 594	1 401 236
Sum inntekter		975 594	1 401 236
Kostnader			
Lønnskostnad		45 608	48 011
Annen driftskostnad		365 472	507 712
Sum kostnader		411 079	555 723
Driftsresultat		564 515	845 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 028	3 621
Annen finansinntekt		3 715	10 706
Sum finansinntekter		8 743	14 327
Annen rentekostnad		230 829	254 123
Annen finanskostnad		580	580
Sum finanskostnader		231 409	254 703
Netto finans		-222 666	-240 376
Ordinært resultat før skattekostnad		341 849	605 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		341 849	605 137
Årsresultat		341 849	605 137
Totalresultat		341 849	605 137
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		341 849	605 137
Sum overføringer og disponeringer		341 849	605 137



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		14 133	15 036
Sum fordringer		14 133	15 036
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 444	1 361 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 444	1 361 339
Sum omløpsmidler		1 499 577	1 376 375
SUM EIENDELER		1 499 577	1 376 375

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		-469 901	-469 901
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		-469 901	-469 901
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 052 511	-3 394 360
Sum opptjent egenkapital		-3 052 511	-3 394 360
Sum egenkapital		-3 522 411	-3 864 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 965 313	5 202 345
Sum annen langsiktig gjeld		4 965 313	5 202 345
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 942	16 009
Skyldige offentlige avgifter		1 899	1 949
Annen kortsiktig gjeld		40 834	20 333
Sum kortsiktig gjeld		56 675	38 291
Sum gjeld		5 021 989	5 240 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 499 577	1 376 375



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært sameiermøte 21. mars 2017 i Eierseksjonssameiet Etterstadgata 28.

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2017

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28, avholdes tirsdag 21. mars 2017, kl.18.00. Møtet avholdes i sykkelrommet.

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, godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2016 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2016 som er gjort opp med et overskudd på kr 341 849 fastsettes som sameiets årsregnskap, og overføres til konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2016/2017 foreslås til kr 16 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2016/2017 fastsettes til kr 16 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2016 foreslås godkjent etter faktura.

Faktura for revidering av årsregnskapet 2016 er ikke mottatt ennå, men det kan opplyses om at faktura fra revisor for regnskapsåret 2015 utgjorde kr 7313 inkl. mva.

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. SALG AV 24 KVM AV FELLESAREALET I KJELLEREN.

Eiere av Seksjon 1, Hanne-Ma og Jørgen Hansrud, ønsker å kjøpe et areal på 24 kvm av fellesarealet i kjelleren for kr 255 000 med følgende 2 forbehold: At de som bruker de 3 bodene som er på dette arealet i dag får et annet areal av fellesarealet som bod, og at det er mulig å kutte et hull i gulvet for å lage trapp mht. bæringen i gulvet. Se vedlegg 1.



Eiere av Seksjon 1, Hanne-Ma og Jørgen Hansrud ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Eiere av Seksjon 1, Hanne-Ma og Jørgen Hansrud, får kjøpe et areal på 24 kvm av fellesarealet i kjelleren for kr 255 000. Forbehold om at de som bruker de 3 bodene som er på dette arealet i dag får et annet areal av fellesarealet som bod, og at det er mulig å kutte et hull i gulvet for å lage trapp mht. bæringen i gulvet.

Krav ved avstemming:

Forslaget må fattes med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer for 1 år.

Oslo, 06.03.2017

Styret

i

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

I sameiermøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme per seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig, benytt fullmaktdelen på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten, evt. fullmakt, leveres i utfylt stand ved oppmøte



ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden ekstraordinært sameiermøte den 26. oktober 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder: Jørgen Hansrud
Styremedlem: Mari Sjaastad
Styremedlem: Per Gisle Galåen

VALGT:

2016- 2017 (1 år)
2016- 2017 (1 år)
2016- 2017 (1 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn.
Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 20 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 232 bruksnr. 117 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979 474 334.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har 2 langsiktige lån i DnB.

Lån 1 er et annuitets fastrentelån med løpetid på 15 år. Fastrenten ble satt 7.april 2011 og varer i 10 år frem til 7.april 2021. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i 2031.



Lån 2 er et annuitetslån med løpetid på 15 år. Lånet løper med flytende rente. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i 2031.

Lån 2 er åpent for IN (individuell nedbetaling) – ordning.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester: Gary Monteith

Mobilnummer: 920 98 127

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

BREDBÅND, TV

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til GET på www.get.no eller til kundesenter tlf.nr. 02123.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer **78855190**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar 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 og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.



Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000.
Sameiet fikk i 2016 utbetalt kr 4 922 i kundeutbytte for året 2015 fra Gjensidige Forsikring.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. STYRETS ARBEID

I 2016 har styret i hovedsak jobbet med forberedende arbeider. Man har sett på løsninger for både utbygging av boarealet i kjeller og på loft. Utviklingen av loft er lagt bort, men utbygging av boarealet i kjeller jobbes det stadig med. Dette på grunn av flere interessenter og at styret ser på det som en effektiv måte å få samlet inn mer egenkapital. I 2017 skal det startes arbeider med å rehabilitere soilrør i kjøkkenstammene, dette arbeidet er kostbart og et innskudd i egenkapitalen gjennom salg av ubrukt areal vil være til stor hjelp.

Styret har også gjennomført en befaring med Oslo brann og redningsetat. Ny oppdatert HMS-perm er under utarbeidelse.

Det ble også kjøpt inn en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet. Styret ønsker å bytte ut både den andre vaskemaskinen og tørketrommelen i 2017.

26.10.16 ble det avholdt et ekstraordinært sameiermøte for å velge ny styreleder, da Henrik (daværende styreleder) skulle flytte. Jørgen Hansrud ble valgt inn som styrets leder.

I desember 2016 ble det tegnet ny kontrakt med GET som leverandør av internett og TV. Denne nye avtalen er uendret i pris med øker grunnhastighetene betraktelig.



4. REGNSKAPET FOR 2016

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 975 594 som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 411 079, som er et positivt avvik mot budsjett på kr 106 433. Hovedårsaken til avviket er noe lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2016 viser et positivt årsresultat på kr 341 849. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

5. BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter sammenlignet med 2016.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 296 942, og et positivt likviditetsresultat på kr 50 693.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2016.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %. Denne indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.



KOMMUNALE AVGIFTER

I Oslo kommune holdes renovasjonsavgiften, vann- og avløpsavgiften samt feieavgiften uendret sammenlignet med 2016.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret lagt til grunn generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 6.3.2017

Styret i Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Jørgen Hansrud /s/
Styreleder

Per Gisle Galåen/s/
Styremedlem

Mari Sjaastad/s/
Styremedlem





Årsoppgjør rapport

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

2016



Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Inntekter:				
Fellesutgifter		415 740	415 752	415 740
Avdrag/renter på lån		472 392	472 384	901 016
Andre inntekter		2 982	0	0
Kabel-TV, bredbånd, internett		84 480	84 500	84 480
Sum inntekter		975 594	972 636	1 401 236
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	45 608	48 012	48 011
Driftskostnader	2	228 131	233 700	219 964
Vedlikeholdskostnader	3	17 984	125 800	175 127
Honorarer	4	53 436	54 000	63 849
Forsikringer	5	42 075	44 000	36 451
Andre kostnader	6	23 846	12 000	12 322
Sum kostnader		411 079	517 512	555 723
Driftsresultat		564 515	455 124	845 513
Finansinntekter	7	8 743	0	14 327
Finanskostnader		231 409	239 512	254 703
Sum finansinnt.- og kostnader		-222 666	-239 512	-240 376
Resultat		341 849	215 612	605 137



Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 288
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	8	14 133	13 748
Bank	9	1 485 444	1 361 339
Sum omløpsmidler		1 499 577	1 376 375
Sum eiendeler		1 499 577	1 376 375
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-3 522 411	-3 864 261
Sum egenkapital	10	-3 522 411	-3 864 261
Langsiktig gjeld:			
Lån	11	4 965 313	5 202 345
Sum langsiktig gjeld		4 965 313	5 202 345
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	12	13 942	16 009
Forskuddstrekk		1 035	1 035
Skyldige offentlige avgifter		3 080	3 324
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 868	5 932
Påløpte kostnader		11 287	11 795
Annen kortsiktig gjeld		464	196
Sum kortsiktig gjeld		56 675	38 291
Sum gjeld og egenkapital		1 499 577	1 376 375
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 499 577	1 376 375
Kortsiktig gjeld		56 675	38 291
Sum Arbeidskapital		1 442 902	1 338 084

Oslo, 06.03.2017

Styret for Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Jørgen Hansrud /s/
Styreleder

Per Gisle Galåen /s/
Styremedlem

Mari Sjaastad /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 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 1 ansatt i sameiet på under et årsverk. 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 bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

Arb.giv avg. feriepenger	313
Arbeidsgiveravgift	5 323
Feriepenger	2 219
Godtgj. til styre	16 000
Lønn ansatte	21 753
Sum lønnskostnader	45 608

Note 2 Driftskostnader

Kabel-TV og bredbånd	84 412
Lys, varme	19 804
Matteleie	3 566
Renhold	30 267
Renovasjon, vann, avløp mv.	90 082
Sum driftskostnader	228 131



Note 3 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	875
Rep./vedlikehold bygninger	5 175
Vaskeri	11 934
Sum vedlikeholdskostnader	17 984

Note 4 Honorarer

Div.honorarer	14 547
Forretningsførerhonorar	31 576
Revisjonshonorar	7 313
Sum honorarer	53 436

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

Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	42 075
Sum forsikring	42 075

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 78855190.
Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 4 922 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.

Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 477
Diverse kostnader	6 242
Kontigenter, ikke fradrag	950
Porto/kopiering/materiell	4 810
Sameiermøtekostnader	8 367
Sum andre kostnader	23 846

Note 7 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	106
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 922
Andre renteinntekter	3 715
Sum finansinntekter	8 743



Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Kabel-TV og bredbånd Mars 2016 - Feb 2017	14 133
Sum forskuddsbetalte kostnader	14 133

Note 9 Bankinnskudd

BNBank 9235.12.67374	11 524
BNBank 9235.24.12262	568 893
DnB 1503.21.40898	81 869
H.B. 8397.05.04578	822 044
H.B. 8397.20.05374 – Skatt*	1 114
Sum bankinnskudd	1 485 444

*Skattetrekk for utbetaling av lønn er overført som bundne midler i skattetrekkkonto

Note 10 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Egenkapital	- 3 864 261	341 849	-3 522 411
Sum egenkapital	- 3 864 261	341 849	- 3 522 411

Note 11 Lån

Lån 1

Lån 1212.06.19738 i DnB.

Annuitet, fastrentelån med løpetid på 15 år.

Fastrenten ble satt 7. april 2011 og varer i 10 år frem til 7. april 2021.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	1 771 019
Effektiv rente pr. 31.12.16:	6,25 %
Avdrag i 2016:	71 159

Lån 2

Lån 1212.80.66657 i DnB.

Annuitetslån med løpetid på 16 år.

Lånet er åpent for IN (individuell nedbetaling) - ordning.

2 seksjonseiere valgte å benytte seg av ordningen i løpet av året.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	3 194 295
Effektiv rente pr. 31.12.16:	3,50 %
Avdrag i 2016:	165 872

Sum lån	4 965 313
----------------	------------------

Note 12 Leverandørgjeld

Hafslund Fakturaservice AS	2 317
Sebra Forvaltning AS	11 625
Sum leverandørgjeld	13 942



Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Inntekter:			
Fellesutgifter	415 752	415 740	415 752
Avdrag/renter på lån	470 004	472 392	472 384
Andre inntekter	0	2 982	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	88 000	84 480	84 500
Sum inntekter	973 756	975 594	972 636
Kostnader:			
Lønnskostnader	48 012	45 608	48 012
Driftskostnader	243 300	228 131	233 700
Vedlikeholdskostnader	50 900	17 984	125 800
Honorarer	44 000	53 436	54 000
Forsikringer	43 850	42 075	44 000
Andre kostnader	23 000	23 846	12 000
Sum kostnader	453 062	411 079	517 512
Driftsresultat	520 694	564 515	455 124
Finansinntekter	0	8 743	0
Finanskostnader	223 752	231 409	239 512
Sum finansinnt.- og kostnader	-223 752	-222 666	-239 512
Resultat	296 942	341 849	215 612
Avdrag	246 249	237 031	233 608
Likviditetsresultat	50 693	104 818	-17 996



Til Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Etterstadsgt 28

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Etterstadsgt 28 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 341 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 (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.

Presisering

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2016 negativ. Vi viser til årsberetning og noter for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 styret 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 for årsregnskapet 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige.



- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 06.03.2017
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor



Kjøp av kjellerareal

Vi ønsker saken behandlet på årsmøtet 21.03.17.

Hva vi ønsker å gjøre:

Hanne-Ma og Jørgen Hansrud i seksjon 1 ønsker å kjøpe 24 kvm av fellesarealet i kjelleren, se vedlagte tegninger.

Vi ønsker å kjøpe dette arealet for å utvide vår leilighet. Planen er å lage en trapp fra vår leilighet og ned til området som nå er i kjelleren.

Dette området består i dag av 3 boder og et rom som ikke er i bruk.

På grunn av endring i arealet av seksjon 1 vil også eierbrøken i sameiet endres, til fordel for de andre seksjonene.

Det ble under ekstraordinært sameiermøte vedtatt at styret skulle fortsette arbeidet med med planen for dette salget. Fokuset har vært å finne riktig pris, men også å finne en god løsning for de 3 bodene som er i arealet pr. nå.

Takst og kjøpskostnader

Styret i Etterstadgata har hatt møte med meglere fra Nordvik & Partners og Privatmegleren for å taksere kjellerarealet.

De har begge kommet frem til en takst på 240.000,- / 10 000,- pr kvm. Vi ønsker å kjøpe arealet for 255.000,-. Dette for å dekke deler av dokumentavgiftene ved kjøp.

Entreprenør, prosjektering og gjennomføring:

Vi har vært i kontakt med Tømmermester Per Ø. Norum.

Tømmermester vil lage søknad til kommunen om byggetillatelse, samt stå for hele gjennomføringen av prosjektet. Dette inkluderer innhenting av dokumentasjon fra eksperter på bærende konstruksjon, da vi skal kutte i gulvet for å lage trapp ned.

Forbehold:

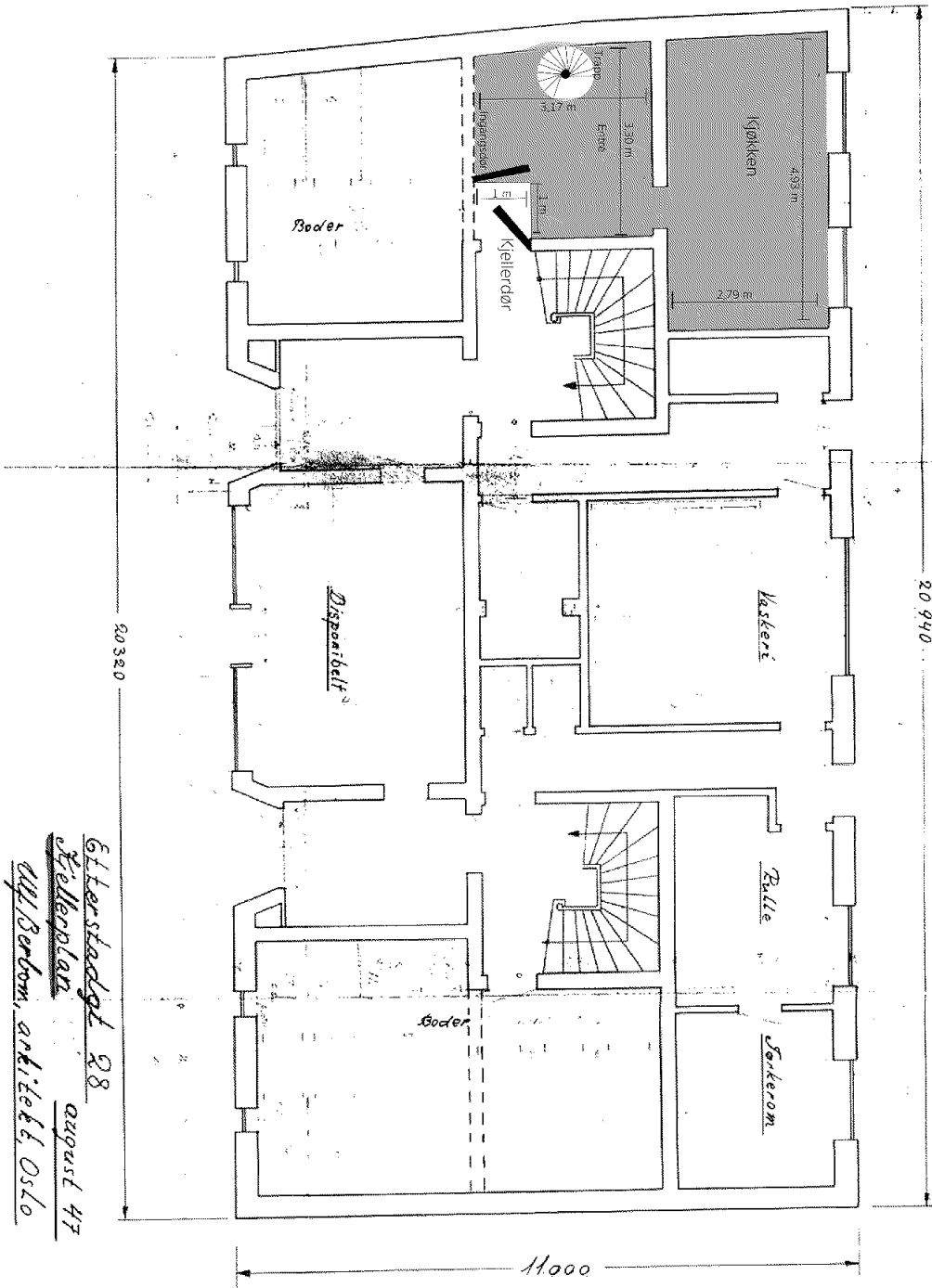
Kjøp blir gjort med forbehold om at vi finner en god løsning for de 3 bodene, slik at de som bruker disse i dag får et annet areal av fellesarealet som bod.

Kjøp blir og gjort med forbehold om at det er mulig å kutte et hull i gulvet for å lage trapp. Det vil bli gjort en utvidet undersøkelse av bæringen i gulvet for å finne ut av om dette er mulig.

Forslag til vedtak:

Seksjon 1 får kjøpe arealet på 24 kvm (se vedlagt tegning) for 255.000,- i Etterstadgata 28, med forbehold som henvist til over.

Mvh Hanne-Ma og Jørgen Hansrud.



Elterstadgt 28
Kellerplan
44. Barbo, arkitekt, Oslo
august 47