



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 233 357
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SJØLYSTSTRANDA DRIFTSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	7 724 673	6 939 559
Sum inntekter		7 724 673	6 939 559
Kostnader			
Lønnskostnad	,	165 445	165 445
Annen driftskostnad	„„„„„„	6 871 686	6 412 555
Sum kostnader		7 037 131	6 578 000
Driftsresultat		687 542	361 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 058	7 551
Sum finansinntekter		4 058	7 551
Annen finanskostnad		5 825	476
Sum finanskostnader		5 825	476
Netto finans		-1 767	7 075
Ordinært resultat før skattekostnad		685 775	368 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		685 775	368 634
Årsresultat		685 775	368 634
Totalresultat		685 775	368 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		685 775	368 634
Sum overføringer og disponeringer		685 775	368 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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	,	124 993	114 772
Sum fordringer		124 993	114 772
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 492 534	2 409 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 492 534	2 409 455
Sum omløpsmidler		2 617 528	2 524 227
SUM EIENDELER		2 617 528	2 524 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 166 428	480 652
Sum opptjent egenkapital		1 166 428	480 652
Sum egenkapital		1 166 428	480 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		542 692	2 027 927
Annen kortsiktig gjeld	„	908 408	15 647
Sum kortsiktig gjeld		1 451 100	2 043 574
Sum gjeld		1 451 100	2 043 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 617 528	2 524 277



Kun til orientering

Ordinært sameiermøte i Sjølyststranda Driftsameie

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring: endring av tekst som beskriver eiendommen på Sjølyststranda

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av nestleder for 1 år
- C) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 05.04.2016
Styret i Sjølyststranda Drift

Bente Gjerstad/s/ Tore Strand/s/ Willy Bjørndal/s/

Jorun Christoffersen/s/ Eva Cecilie Jørgensen/s/ Kristian Kluge/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Gjerstad	2015-2016
Nestleder	Tore Strand	2015-2016
Styremedlem	Willy Bjørndal	2015-2016
Styremedlem	Jorun Christoffersen	2015-2016
Styremedlem	Eva Cecilie Jørgensen	2015-2016
Styremedlem	Kristian Kluge	2015-2016

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

Generelle opplysninger om Sjølyststranda Driftsameie

Sjølyststranda Driftsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990233357, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sjølyststranda Driftsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 3, bnr. 417, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda samt miljølokket over E-18. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

A1 Skøyentorget Eierseksjonssameie	Karenslyst Alle 40 - 50	gnr. 3, bnr. 638	11 576 / 40 613 (28,5%)
A3 Hoffselva Boligsameie	Hoffselvpromenaden 2 og 4	gnr. 3, bnr. 639	4 910 / 40 613 (12,1%)
A4 Bestumkilen Boligsameie	Messepromenaden 9 og 11	gnr. 3, bnr. 640	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A5 Sjølystpromenaden Boligsameie	Messepromenaden 5 og 7	gnr. 3, bnr. 641	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A6 Sjølystgården Boligsameie	Messepromenaden 1 og 3	gnr. 3, bnr. 642	4 626 / 40 613 (11,4 %)
A7 Karenslyst Plass Boligsameie	Messepromenaden 2 - 10	gnr. 3, bnr. 643	10 665 / 40 613 (26,3 %)

Sjølyststranda Driftsameie (SDS) eier eiendommen som består av felles ute arealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda, samt miljølokket over E-18. Eiendommen eies av de 6 sameiene på Sjølyststranda. Vedtektene regulerer sameiernes bruk av eiendommen, samt de forpliktelser sameierne har til å dekke kostnader m.v.

Sameiene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Trivselen på Sjølyststrandens fellesområder avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre.

Sameiet er et tingsrettslig sameie og er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990233357.

Sameiets felleskostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel. Det enkelte eierseksjonssameie sin eierandel tilsvarer summen av seksjonenes bruksareal (hoveddel) mot det totale areal for samtlige eierseksjoner på Sjølyststranda. Arealet tilsvarer eierbrøkene i henhold til seksjonering.

Styret består av 6 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierne. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er medlemmer i de respektive styrene for eierseksjonssameiene som er sameiere.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

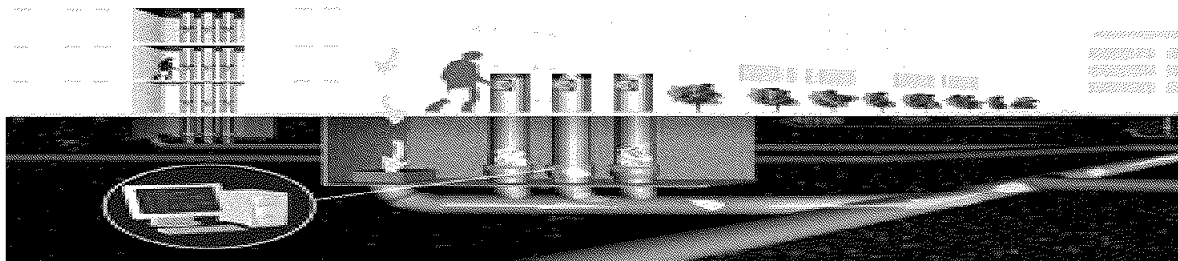
FJERNVARME

Forutsetninger for Sjølyststranda Eierseksjonssameiene er forpliktet til å dekke sitt vannbårne varmebehov ved hjelp av fjernvarme. Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Abonnementet er tegnet av Sjølyststranda Driftsameie (SDS) og ikke det enkelte eierseksjonssameie. SDS betaler på grunn av dette for de totale fjernvarmekostnadene i prosjektet i henhold til tariff VB2 (Borettslag/sameier).

Kostnadene for det enkelte eierseksjonssameie betales via felleskostnadene til SDS og er utlignet på den enkelte seksjonseier i henhold til en vedtektsfestet fordelingsbrøk. Det er videre vedtatt at det for 2011 skal belastes etter faktisk forbruk. Skøyentorget Eierseksjonssameie (A1) betaler fjernvarme for næringsseksjonene og gatevarmen etter egne målere.

SØPPELSUGANLEGG

Sjølyststranda har et automatisert avfallssystem (søppelsuganlegg) levert av Envac.



Anlegget er et lukket vakuumsystem som gjør at man slipper søppelrom med ubehagelig lukt og skitne søppelcontainere. Avfallet kastes i innkastluker som er plassert ved inngangene.

Systemet består i prinsippet av et antall innsamlingssteder, sammenføyd gjennom et rørsystem som transporterer avfallet til en oppsamlingsstasjon. Når avfallet kastes i et nedkast, lagres det i en sjakt over en stengt lagringsventil. På fastsatte tidsintervaller, styrt av det sentrale kontrollsystemet, tømmes de fulle sjaktene som er koblet til



mottakssentralen. Styresystemet starter vifter og dermed dannes et vakuum i rørsystemet. En ventil åpnes for å slippe inn transportluft i rørsystemet. En etter en åpnes lagringsventilene under hver sjakt og avfallsposene faller ned i det horisontale rørsystemet og suges til mottakssentralen. I mottakssentralen separeres avfallet fra luften og avfallet faller ned i en komprimator, som presser det sammen i en lukket container. Transportluften passerer gjennom ett rengjøringsfilter og lyddemper. Systemet sorterer husholdningsavfall og papp/papir til ulike containere.

Avfallet blir hentet av Oslo kommune Renovasjonsetaten som kjører dette bort. Kostnadene forbundet med service og reparasjoner ved driftsstans er høye. Det er derfor viktig at man følger anvisningene for kasting av avfall nøye.

KOMMUNALE AVGIFTER

Siden Sjølyststranda har felles avfallshåndtering betales renovasjonsavgiften for alle sameiene gjennom SDS.

MILJØLOKK

En forutsetning for å bygge ut Sjølyststranda med boliger var at det ble plassert et lokk over E-18 (miljølokket). Statens Vegvesen Region Øst har vedlikeholdsansvaret for E-18 og inngikk i den forbindelse en vedlikeholdsavtale med Sjølyststranda Eiendom/SDS for fremtidig vedlikehold av miljølokket.

Avtalen gjelder miljølokket med tekniske installasjoner foruten den utvendige overflaten. SDS har vedlikeholdsansvaret av overflaten foruten de offentlige gang- og sykkelstier som skal vedlikeholdes av Oslo Kommune Samferdselsetaten. SDS betalte Statens Vegvesen et driftstilskudd pr. 2005 kr 550 000,-. Driftstilskuddet indeksreguleres i tråd med SSB sin kostnadsindeks for drift og vedlikehold av vegger og var i 2015 avsatt Kr. 830 000,-.

SDS vil forestå drift og vedlikehold av de offentlige gang- og sykkelstier, men får kostnadene for vintervedlikehold delvis refundert av Oslo kommune samferdselsetaten.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med ISS Vaktmesterkompaniet om utvendig driftstjenester for fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 845315.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Styrets arbeid

Det er avholdt fem ordinære styremøter i perioden, tre i 2015 og to i 2016. Økonomiansvaret er tillagt styret, forretningsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styret har fulgt opp en rekke drifts- og vedlikeholdskontrakter for eiendommen. Dette er kontrakter som dekker tekniske installasjoner og vedlikehold, som for eksempel fjernvarmeanlegg, søppelsuganlegg, snømåking, vedlikehold av grøntarealene, vaktmestertjeneste med mer.

For vaktmestertjenester har vi fortsatt kontrakt med ISS. Vi har tegnet ny kontrakt med firma Uterom for gartnertjenester i 2016. Til tross for noen klager, er styret etter en totalvurdering fornøyd med deres arbeid.

Uterom har foretatt barking av alle bed på eiendommen for å forbedre jorda og hindre ugresset. De har også fylt på ny stein rundt poplene langs Hoffselva. Det har blitt skiftet sand i alle sandkassene på eiendommen.

Vi har gått til innkjøp av nye utemøbler som er montert på Fonteneplassen.

På eiendommen hadde vi tre gasstanker. Forbruket av gass er imidlertid lite, og en gasstank er fjernet. Dette for å spare vedlikeholdskostnader i kommende år.

Massen langs miljølokket begynte å synke og det oppsto et stort hull. Dette ble tettet med sement av ISS. Det er fare for at jorda vil sige ytterligere, vi har området under oppsikt.

Styret har avklart eiendoms- og vedlikeholdsansvar mellom Sjølyststranda og Statens Veivesen og Oslo kommune ved Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten. Det har vært arbeidet med forholdet til Sparebank 1, ny avtale vil bli sluttført i 2016.

Utgiftene til fyring/energi har vært mindre enn budsjettet. Det har ikke vært større, uventede utgifter i perioden. Totalt ble derved årsregnskapet levert med et overskudd, se egen oversikt. SDS går dermed i 2016 med god likviditet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 7 724 673.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 7 0371 31.

Resultat

Årets resultat på kr 685 775 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 1 166 428.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016". For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 05.04.2016

Styret i Sjølyststranda Driftsameie

Bente Gjerstad/s/ Tore Strand/s/ Willy Bjørndal/s/

Jorun Christoffersen/s/ Eva Cecilie Jørgensen/s/ Kristian Kluge/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sjølyststranda Driftsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sjølyststranda Driftsameie, som viser et overskudd på kr 685 775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapsestimatene 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.

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.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sjølyststranda Driftsameie per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 anvendelse av overskuddet 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, 27. april 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 723 944	6 824 734	7 724 000	7 724 000
Andre inntekter	3	729	114 825	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 724 673	6 939 559	7 724 000	7 724 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-20 445	-20 445	-20 445
Styrehonorar	5	-145 000	-145 000	-145 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-9 363	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-74 485	-72 145	-73 000	-76 500
Konsulenthonorar	7	-17 764	-6 829	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	-400	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 120 641	-1 815 712	-1 865 000	-1 960 000
Forsikringer		-28 103	-13 347	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-442 286	-384 789	-429 000	-505 000
Energi/fyring	10	-3 182 536	-3 197 820	-4 120 000	-4 120 000
Kabel-/TV-anlegg		-16 692	-8 376	-12 000	-20 000
Andre driftskostnader	11	-974 054	-903 776	-705 000	-949 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 037 131	-6 578 000	-7 420 445	-7 847 445
DRIFTSRESULTAT		687 542	361 559	303 555	-123 445
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 058	7 551	0	0
Finanskostnader	13	-5 825	-476	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 767	7 075	0	0
ÅRSRESULTAT		685 775	368 634	303 555	-123 445
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		685 775	368 634		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		557	4 123
Kortsiktige fordringer	14	124 436	110 649
Driftskonto OBOS-banken		2 492 534	2 409 455
SUM OMLØPSMIDLER		2 617 528	2 524 227
SUM EIENDELER		2 617 528	2 524 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 166 428	480 652
SUM EGENKAPITAL		1 166 428	480 652
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Kundefordringer		0	4108
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 776	8 256
Leverandørgjeld		542 692	2 027 927
Energiavregning	15	5 120	0
Annen kortsiktig gjeld	16	895 512	3 283
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 451 100	2 043 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 617 528	2 524 227
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2016,
STYRET I SJØLYSTSTRANDA DRIFTSAMEIE

Bente Gjerstad/s/

Willy Bjørndal/s/

Jorun Christoffersen/s/

Eva Cecilie Jørgensen/s/

Kristian Kluge/s/

Tore Strand/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.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Kommunale avgifter	485 244
Fjernvarme	4 000 584
Felleskostnader	3 238 116
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 723 944

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregninger reskonro	309
Korrigeringer på reskonro	420
SUM ANDRE INNTEKTER	729

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 445

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 145 000,-
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 500,- jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 375
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 389
SUM KONSULENTHONORAR	-17 764

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 075
Drift/vedlikehold VVS	-55 259
Drift/vedlikehold elektro	-90 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-542 072
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-801 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 948
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-376 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 120 641

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-442 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442 286

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-3 182 536
SUM ENERGI / FYRING	-3 182 536

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 236
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 185
Driftsmateriell	-2 570
Lyspærer og sikringer	-83 483
Vaktmestertjenester	-486 780
Vakthold	-32 949
Renhold ved firmaer	-5 352
Snørydding/gressklipping	-234 179
Andre fremmede tjenester	-1 006
Trykksaker	-5 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-780
Telefon/bredbånd	-2 397
Porto	-8 189
Bankgebyr	-2 835
Velferdskostnader (juletrær)	-19 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-974 054

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 058
SUM FINANSINNTEKTER	3 140

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-5 825
SUM FINANSKOSTNADER	-5 825

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme avregning fakturert andelseierne i 2016, tilhører 2015	65 512
Brenselavregning, gass	11 118
Vakthold fakturert i 2016, tilhører 2015.	43 696
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	4 111
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	124 436

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-51 840
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER	-51 840
----------------------	----------------

KOSTNADER

Administrasjon	15 575
----------------	--------

Gass	31 145
------	--------

SUM KOSTNADER	46 720
----------------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING	-5 120
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2015, utbetalt i 2016	-65 512
---------------------------------	---------

Avsetning Miljølokk 2015, faktura kommer i 2016	-830 000
---	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-895 512
-----------------------------------	-----------------



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av tekst som beskriver eiendommen på Sjølyststranda i vedtektene

I vedtektene §1 beskrives eiendommen med sameienes navn, gnr og bnr. og sameienes andel av eiendommen i brøk. Disse brøkene er vanskelige å håndtere fordi de har så mange siffer. Eiendommen beskrives på samme måte i årsmeldingen.

I vedtektene § 4, 3 avsnitt står det:

” På sameiermøtet stemmer sameierne etter eierandel i henhold til § 1”

For å gjøre disse eierandelene mer forståelige, foreslår jeg at eierandelene skrives også i prosent. Det kan skrives i parentes etter brøkene. I prosent er eierandelen:

A1 Skøyentorget Eierseksjonssameie	Karenslyst Alle 40 - 50	gnr. 3, bnr. 638	11 576 / 40 613 (28,5%)
A3 Hoffselva Boligsameie	Hoffselvpromenaden 2 og 4	gnr. 3, bnr. 639	4 910 / 40 613 (12,1%)
A4 Bestumkilen Boligsameie	Messepromenaden 9 og 11	gnr. 3, bnr. 640	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A5 Sjølystpromenaden Boligsameie	Messepromenaden 5 og 7	gnr. 3, bnr. 641	4 355 / 40 613 (10,7 %)
A6 Sjølystgården Boligsameie	Messepromenaden 1 og 3	gnr. 3, bnr. 642	4 626 / 40 613 (11,4 %)
A7 Karenslyst Plass Boligsameie	Messepromenaden 2 - 10	gnr. 3, bnr. 643	10 665 / 40 613 (26,3 %)



**VEDTEKTER
FOR
SJØLYSTSTRANDA DRIFTSSAMEIE**

**Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 1. september 2006
(sist endret 08.05.14)**

§ 1

Eiendommen - eierforhold

Eiendommen gnr. 3, bnr. 417, i Oslo ligger i sameie mellom eierne. Eiendommen består av felles utomhusarealer mellom bebyggelsen på Sjølyststranda samt miljølokket over E-18. Eiendommen har følgende eiere med følgende eierandeler:

A1 Skøyentorget Sameie	Karenslyst Alle 40 - 50	gnr. 3, bnr. 638	11 576 / 40 490
A3 Hoffselva Boligsameie	Hoffselvpromenaden 2 og 4	gnr. 3, bnr. 639	4 910 / 40 490
A4 Bestumkilen Boligsameie	Messepromenaden 9 og 11	gnr. 3, bnr. 640	4 358 / 40 490
A5 Sjølystpromenaden Boligsameie	Messepromenaden 5 og 7	gnr. 3, bnr. 641	4 355 / 40 490
A6 Sjølystgården Boligsameie	Messepromenaden 1 og 3	gnr. 3, bnr. 642	4 626 / 40 490
A7 Karenslyst Plass Boligsameie	Messepromenaden 2 - 10	gnr. 3, bnr. 643	10 665 / 40 490

Vedtektene regulerer sameierenes bruk av eiendommen samt de forpliktelser sameierene har til å dekke kostnader m.v. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert i vedtektene.

§ 2

Bruk av Eiendommen

Sameierene kan benytte hele eiendommen til det den er beregnet til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det skal ikke settes opp gjerde eller annet som hindrer andre sameieres bruk av deler av eiendommen.

§ 3

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 6 medlemmer, ett medlem fra hver av sameierene, jf. § 1. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Som styremedlemmer kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrene for de sameiene som de skal velges av iht. til det ovenstående. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Styret bestemmer hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Styrets vedtak protokolleres, og protokollen undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.



Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil den valgte møteleders stemme ha tilsvarende betydning.

Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at den til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle offentlige krav oppfylt.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 4 **Sameiermøte**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Tid og sted for sameiermøte bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierene senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

På sameiermøtet stemmer sameierne etter eierandel i henhold til § 1. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierene.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

Sameiermøtet behandler:

- Arsberetning
- Revidert regnskap
- Innkommne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierene fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt disse regler passer. Sameierene kan innkalles med minst 3 dagers varsel.



§ 5

Fordeling og innkreving av felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles forholdsmessig etter eierandel i henhold til § 1. Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av felleskostnader til neste års vedlikehold med forfallstidspunkter fastsatt av styret. Endelig avregning foretas etter at sameiermøtet har godkjent regnskapet for foregående år.

Plikt til dekning av felleskostnader begynner å løpe i det sameierne overtar sine respektive eiendommer med påstående bebyggelse på Sjølyststranda fra utbygger.

Fjernvarme:

Kostnader for fjernvarme fordeles etter reelt forbruk pr. sameie etter månedlige avlesninger av måler pr. sameie.

Varmetap, differanse mellom totalt forbruk og målt forbruk, fordeles etter nåværende brøk.

§ 6

Oppløsning og forkjøpsrett

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Sameierene har ikke forkjøpsrett når sameieandel skifter eier.

ooOoo