



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 873 901  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2017

### 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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 836 928	6 850 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 836 928</b>	<b>6 850 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 004	78 877
Annen driftskostnad		6 767 788	6 802 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 852 792</b>	<b>6 881 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 864</b>	<b>-31 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 864	31 716
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 864</b>	<b>31 716</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 864</b>	<b>31 716</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		3	3
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 422	29 001
Sum fordringer		36 422	29 001
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 188	2 467 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 123 188	2 467 829
Sum omløpsmidler		2 159 611	2 496 830
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		856 379	578 838
Skyldige offentlige avgifter		5 645	108
Annen kortsiktig gjeld		1 297 589	1 917 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>



## **Til seksjonseierne i Kalbakken Fyrhus Sameie**

**Velkommen til sameiermøte. mandag 13. februar 2017 kl. 18.00 i Engsletta borettslags driftskontor, Kalbakkstubben 11.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen om forvaltningen av Kalbakken Fyrhus Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

***Det vil bli enkel bevertning i forkant av møtet.***



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Kalbakken Fyrhus Sameie avholdes  
mandag 13. februar 2017 kl. 18.00 i  
Engsletta borettslags driftskontor, Kalbakkstubben 11.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016 OG BUDSJETT FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Administrasjonshonorar ti Engsletta

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke mottatt noen forslag innen fristen.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av styrets medlemmer foretas på det enkelte borettslags generalforsamling.

Oslo, 13.02.2017  
Styret i Kalbakken Fyrhus Sameie

Helge Jørgenstuen /s/ Laila Lysakermoen /s/ Rune Jøklings /s/

Tom Erik Jørgensen /s/ Eivind Haukvik /s/ Gry Jøklings /s/

Vigdis M Frydenlund /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Chrf.Hellumsvei 23
Nestleder	Laila Lysakermoen	Kalbakkveien 5 A
Styremedlem	Vigdis M Frydenlund	Chrf.Hellumsvei 22
Styremedlem	Eivind Haukvik	Dugnadsveien 13
Styremedlem	Gry Jøkling	Kalbakkstubben 20
Styremedlem	Rune Jøkling	Akerlia 33
Styremedlem	Tom Erik Jørgensen	Kalbakkstubben 20

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Kalbakken Fyrhus Sameie

Kalbakken Fyrhus Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983873901, og ligger i bydel 10 Grorud 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.

Kalbakken Fyrhus Sameie har ingen ansatte, tilsynsoppgaver utføres av ansatte i Engsletta borettslag.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Ordinært sameiermøte ble avholdt 10.02.2016. Samtlige eiere hadde fått tilsendt innkalling og 7 stemmeberettigede fra 4 seksjonseiere var tilstede.

Det er avholdt 3 styremøter i tillegg til arbeidsmøter i 2016. Driftsleder i Engsletta har fungert som sekretær.

### Ny energikilde/forprosjekt

Kostnader forbundet med rapporten er belastet dette regnskap. Kalbakken Fyrhus har i dag fjernvarme som grunnlast og oljefyr som spisslast. Klimaforliket i Stortinget 2012 legger til grunn at det skal innføres forbud mot fyring med fossil olje som grunnlast fra 2020. Oljefyringsanlegget har ikke vært benyttet verken som grunnlast eller spisslast siden 2001, men er operativt og fungerer som backup for fjernvarmen. For å ivareta



beredskap etter 2020, anbefales det en overgang fra fyringsolje til biofyringsolje. Dette innebærer en investering i dagens anlegg som rens, teknisk ombygging av brennere, ny automatikk, klargjøring av pipe osv. Det tas sikte på å utarbeide en plan for å imøtekomme de nye bestemmelsene.

### Drift og vedlikehold

Ivar Lærum AS er ansvarlig for drift og vedlikehold av varmeanlegget. Dette omfatter også 24-timers driftsovervåking. Avtalen med firmaet ble fornyet i 2016 og er løpende med 6 måneders gjensidig oppsigelse.

Rapport om sus/støy i anlegget er kontrollert og utbedret flere steder. Inva AS har bistått Lærum i forbindelse med feilsøking.

Varmeanlegget har 2 hovedpumper som kjøres vekselvis. Begge pumpene er totaloverhald i 2016.

### Brannsikringsutstyr

Det er utplassert manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparater i bygningen. Utstyret kontrolleres årlig.

### Rehabilitering og større vedlikehold

- 2016 Hovedpumper – kontroll/overhaling.  
Nye sirkulasjonspumper i Nedre Kalbakkvei 10 og Kalbakkstubben 4.  
Forr.bygg 2/Nedre Kalbakkvei 2-4: Montert luftutskiller pga ulyd i anlegget.  
Kalbakkslyngen 16: Stap-ventil skiftet.
- 2015 Ferdigstilt ny innregulering.
- 2014 Omlegging av spillvann fra innvendig stakekum til kommunal tilknytning.  
Montert elektronisk vannbehandler på 2 kurser i varmesentralen. I tillegg montert vannrensere i understasjon Chrf. Hellumsvei 24, 28, Kalbakkveien 3A og Kalbakkslyngen 30.  
Gjennomført rens av radiatorvann i bunnledning Chrf. Hellumsvei 20-34 samt leiligheter i Chrf. Hellumsvei 34.  
Rehabiliteret varmeledning mellom Chrf. Hellumsvei 18 og 20.  
Inngått ny avtale med Hafslund Fjernvarme om levering av varme.  
Innregulert sekundærsiden av varmeanlegget før jul.
- 2013 Hafslund Nett foretatt kontroll av elektrisk anlegg i eiendommen.
- 2012 Tilstandskontroll av oljetankene, rapport sendt Vann – og avløpsetaten.  
Gulv garasje utbedret.  
Stengeventil turlledning i Chrf. Hellumsvei 28 byttet.  
Innfesting pipebeslag på tak kontrollert.
- 2011 Bytte av utvendige varmerør mellom Kalbakkstubben 2 og Akerlia 31 samt mellom Akerlia 35 og Akerlia 37.
- 2010 Utvendig rehabilitering fyrhusbygningen, kontrollert taktekking og malt tak.  
Utskifting av vinduer, ventilasjonsrister, takrenner og nedløp. Etterisolert og pusset vegger.  
Skiftet hovedpumpe nr. 2 samt stengeventiler til begge pumper.
- 2009 Skiftet hovedpumpe nr. 1.
- 2008 Opprinnelig pipe ble revet og ny pipe etablert. Rehabiliteret liten luftepipe.  
Sanering/isolering av asbest langs rørføring i kjellere. Fornyelse av kontrakt med Hafslund Fjernvarme for perioden 2008-2013. Rehabiliteret



- spillvannsledning fra nedre kum i nedkjøring til kommunal tilknytning i Kalbakkstubben.
- 2007 Innregulering av varmeanlegg.  
Ombygging av varmesentralens undersentraler til mengderegulering. Skifte av automatikk (varmeregulator).  
Utskiftning av forbruksmålere.
- 2006 Oljetanker -tilstandskontroll  
Utskiftning av radiatorventiler  
Bytte av sirkulasjonspumper i understasjonene  
Rehabilitering av trapp til vaskeriet  
Takluker og vegger i lokale 30003  
Utbedring av takluker og vegger i lokale 30003.
- 2005 Etablering av vakuumløfter.  
Utskiftning av ekspansjonskar som er plassert i fyrrommet.  
Nytt låssystem til fyrhusbygningen.  
Oppussing garasje, kontor, toalett/dusj og hvilerom.
- 2004 Fjernet/sikret asbest i kjellere og understasjoner.
- 2003 Rehabilitering elektrisk anlegg for hele eiendommen.  
Etablert nye varmekabler i oppkjørselen til garasje.  
Montert varmevifte i utleielokale 30003.  
Fjerning av asbestisolasjon i fyrhuset og understasjoner.  
Oppgradert alarmanlegg tilknyttet sentralvarmeanlegget.  
Montert utstyr for fjernavlesing av hovedmåler for fjernvarme.
- 2002 Gjennomført tilstandskontroll og forprosjekt for sentralvarmeanlegget.  
Inngått avtale med Viken Fjernvarme om installasjon og overgang til fjernvarme.  
Konserverte fyringsanlegget.
- 2001 Montert Enwa vannrensesystem som sikrer optimal kvalitet på vannet i anlegget.
- 2000 Forretningsdel - rehabilitert drenering/etablert ny støttemur og oppgradert tilhørende uteområde.
- 1999 Kåller - utskiftning av sylindere.  
Skifte av 2 vinduer i 1. etg. mot øst.  
Foretatt asbestsanering av kjelene og ledninger i pumperom.
- 1998 Utskiftning av 1 utvendig kulvert
- 1997 Etablering av vannmålere og automatisk påfylling.
- 1996 Utvendig oppussing fyrhusbygningen  
Utskiftning av 6 utvendige kulverter
- 1994 Automatikkskap undersentraler skiftet
- 1993 Rehabilitering av oppkjørsel til garasje
- 1993 Utskiftning shuntventil  
Shuntventil for internsirkulasjon i fyrhus skiftet.  
Fyrhuspipe rehabilitert
- 1992 Utskiftning stoppe- og stengekraner i kjellere.
- 1991 Hovedpumpe nr.2 skiftet.  
Lagt om tilkobling til ekspansjonsledning.  
Hovedpumper - skiftet hovedsikring/kabler samt ny stjerne/trekantvender for hver av pumpene.  
Forvarmere kjele 1 og 3 skiftet.



- 1990 Energimålere - renovering/kalibrering  
Montering av effektvelgersentral  
Utskiftning av lysarmatur i garasje. Etablering av motorvarmerkontakt i utleielokale.
- 1989 Omlegg av hovedtak  
Nye oljetanker m/tilførselsledninger  
Utskiftning av ytterdører  
Oppussing av furhuslokalene
- 1985 Forshunting i understasjonene

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr. 6.836.928, som er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr. 6.852.792 og i henhold til budsjett. Poster som avviker fra budsjett er personalkostnader, konsulentonorar, drift- og vedlikehold samt energi/fyring.

### Resultat

Sameiets regnskap settes opp som et 0-regnskap.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750.000 til løpende vedlikehold.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er økt med kr. 2.432. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kalbakken Fyrhus Sameie.



**Forretningsførerhonorar**

Honoraret øker med 2,5% til kr. 84.120 fra 1. januar 2017.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.02.2017

Styret i Kalbakken Fyrhus Sameie

Helge Jørgenstuen /s/ Laila Lysakermoen /s/ Rune Jøklings /s/

Eivind Haukvik /s/ Gry Jøklings /s/ Tom Erik Jørgensen /s/

Vigdis M Frydenlund /s/



Til Sameiermøtet i Kalbakken Fyrhus Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kalbakken Fyrhus Sameies årsregnskap som viser et årsresultat på kr o. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 rettviseende 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 konkluderer 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 (ledelsen) 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. Ledelsen 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo*

*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Kalbakken Fyrhus Sameie

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens 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 modifiserer 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Kalbakken Fyrhus Sameie

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

---

#### 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 172 - KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	15	6 836 928	6 850 056	6 863 000	6 837 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 836 928</b>	<b>6 850 056</b>	<b>6 863 000</b>	<b>6 837 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	2	-22 004	-15 877	-9 000	-9 000
Styrehonorar	3	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000
Revisjonshonorar	4	-5 375	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-82 080	-79 690	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	5	-153 125	-121 100	-400 000	-400 000
Drift og vedlikehold	6	-531 919	-846 179	-750 000	-750 000
Forsikringer		-38 568	-37 106	-39 000	-41 000
Tomteleie		-1 706	-1 640	-1 640	-1 700
Vannavgift	7	-11 661	-11 899	-12 000	-12 000
Energi/fyring	8	-4 657 038	-3 768 024	-4 500 000	-4 500 000
Andre driftskostnader	9	-27 467	-41 941	-41 500	-41 500
Avregning til fordeling	15	-1 258 850	-1 890 191	-959 860	-928 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 852 792</b>	<b>-6 881 772</b>	<b>-6 863 000</b>	<b>-6 837 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-15 864</b>	<b>-31 716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 864	31 716	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 864</b>	<b>31 716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**172 - KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	68
Kortsiktige fordringer	12	36 422	28 933
Driftskonto OBOS-banken		596 729	609 601
Skattetrekk OBOS-banken		4 024	0
Sparekonto OBOS-banken		1 522 435	1 858 228
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 159 611</b>	<b>2 496 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 187	0
Leverandørgjeld		856 379	578 838
Skyldig til offentlige myndigheter	13	5 645	108
Annen kortsiktig gjeld	14	1 295 402	1 917 887
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 159 614</b>	<b>2 496 833</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2017,  
Styret i Kalbakken Fyrhus Sameie

Helge Jørgenstuen /s/ Laila Lysakermoen /s/ Vigdis M Frydenlund /s/ Eivind Haukvik /s/

Gry Jøklung /s/

Rune Jøklung /s/

Tom Erik Jørgensen /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**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****PERSONALKOSTNADER**

Overtid	-10 061
Påløpte feriepenger	-1 439
Arbeidsgiveravgift	-10 504
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 004</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 3****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 63 000

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-78 125
Engsletta Borettslag, administrasjonshonorar 2016	-75 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-153 125</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 255
Drift/vedlikehold VVS	-7 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 240
Drift/vedlikehold fyringsanlegg:	
Ivar Lærum, kontrakt og vedlikehold	-350 649
Ivar Lærum, service	-141 160
Kalbakken Fyrhus, andel fyringskostnader, 0,51 %	-6 078
	<u>-497 887</u>
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-531 919</b>

**NOTE: 7****VANNAVGIFT**

Vann- og avløpsavgift 2016 *)	-11 661
<b>SUM VANNAVGIFT</b>	<b>-11 661</b>

\*) Beregning av vannavgift:

Engsletta Borettslags vannavgift:  $1\,740\,567 * 1,6\% = 27\,849$

Andel Kalbakken Fyrhus:  $291\,m^2 / 695\,m^2 = 11\,661$

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-88 138
Fjernvarme	-4 568 900
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 657 038</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-12 963
Trykksaker	-163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 430
Andre kontorkostnader	-804
Telefon, annet	-5 387
Porto	-1 025
Bank- og kortgebyr	-1 395
Velferdskostnader	-4 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 467</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 207
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 864</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiepistol			
Tilgang 1997	21 622		
Avskrevet tidligere	-21 621		1
Høytrykkvasker			
Tilgang 2001	19 828		
Avskrevet tidligere	-19 827		1
Sotsuger			
Tilgang 1997	20 141		
Avskrevet tidligere	-20 140		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>3</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Monica Sandberg, skyldig vannavgift 2016		1 309	
Nordtvet Barnehage, skyldig v/brenselsavregning 2016		5 668	
Kalbakken Fyrhus, skyldig v/brenselsavregning 2016		4 697	
Kalbakken Vaskeri, utleielokale, skyldig v/brenselsavregning 2016		24 748	
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>36 422</b>	

**NOTE: 13****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-4 024	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 621	
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-5 645</b>	

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-1 439	
Til gode v/brenselsavregning 2016:			
098 Akerli Borettslag		-528 494	
152 Engsletta Borettslag		-650 187	
504 Nordtvedtbekken Borettslag		-66 265	
1721 Kalbakken Vaskeri		-15 197	
Mehar Gruppen AS		-20 718	
Kalbakken Senter AS		-9 919	
Monica Sandberg		-1 362	
Kontor Ensletta Borettslag		-1 821	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 295 402</b>	



NOTE: 15  
AVREGNING EIERNE / ØVRIGE DELTAKERE

SELSKAP	FORBRUK	FYRINGS-	NØKKEL	ØVRIGE	FINANS-	NETTO	INNBEH.	AVREGN.
	MALTI %	KOSTNAD	I %	KOSTN.	INNTÉKT	KOSTNAD	A KONTO	31.12.16
Akerfi Borettslag	37,48 %	1 745 458	38,44 %	360 146	6 098	2 099 506	2 628 000	528 494
Engstletta Borettslag	46,03 %	2 143 634	47,14 %	441 657	7 478	2 577 813	3 228 000	650 187
Nordvæddbekken Btl.	9,02 %	420 065	7,13 %	66 801	1 131	485 735	552 000	66 265
Kalbakken Vaskeri	0,31 %	14 437	0,17 %	1 593	27	16 003	31 200	15 197
Mehar Gruppen AS	0,00 %	0	0,60 %	5 621	95	5 526	26 244	20 718
Kalbakken Senter AS	5,24 %	244 029	5,00 %	46 845	793	290 081	300 000	9 919
Monica Sandberg	0,15 %	6 986	0,08 %	750	13	7 722	9 084	1 362
Kontor Engstletta Btl.	0,29 %	13 505	0,16 %	1 499	25	14 979	16 800	1 821
Nordvætt Barnehage	1,00 %	46 570	0,51 %	4 778	81	51 268	45 600	5 668
Utletelokale vaskeriet	0,48 %	22 354	0,26 %	2 436	41	24 748	0	24 748
Kalbakken Fyrhus	0,00 %	0	0,51 %	4 778	81	4 697	0	4 697
<b>SUM</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4 657 038</b>	<b>100 %</b>	<b>936 905</b>	<b>15 864</b>	<b>5 578 078</b>	<b>6 836 928</b>	<b>1 258 850</b>

AVREGNING EIERNE / ØVRIGE LEIETAKERE

FORDELT BRENSELSPROPPJØR KALBAKKEN FYRHUS 01.01.2016 - 31.12.2016

ÅRSREGNSKAP 2016