



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 086 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		467 368	657 304
Sum inntekter		467 368	657 304
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	13 350
Annen driftskostnad		472 485	547 218
Sum kostnader		487 318	560 568
Driftsresultat		-19 951	96 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		914	814
Sum finansinntekter		914	814
Annen finanskostnad		28 796	32 780
Sum finanskostnader		28 796	32 780
Netto finans		-27 882	-31 966
Ordinært resultat før skattekostnad		-47 833	64 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		-47 833	64 770
Årsresultat		-47 833	64 770
Totalresultat		-47 833	64 770
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 833	64 770
Sum overføringer og disponeringer		-47 833	64 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			46 176
Andre fordringer		122 062	75 398
Sum fordringer		122 062	121 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 647	305 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 647	305 860
Sum omløpsmidler		318 708	427 434
SUM EIENDELER		318 708	427 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		436 267	388 435
Sum opptjent egenkapital		-436 267	-388 435
Sum egenkapital		-436 267	-388 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		602 358	689 652
Sum annen langsiktig gjeld		602 358	689 652
Sum langsiktig gjeld		602 358	689 652
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 708	164
Leverandørgjeld		121 398	80 962
Skyldige offentlige avgifter		1 833	1 833
Annen kortsiktig gjeld		19 679	43 257
Sum kortsiktig gjeld		152 618	126 216
Sum gjeld		754 976	815 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 708	427 434



Til seksjonseierne i Sameiet Enebakkveien 17

Velkommen til årsmøte.

Onsdag 11. april 2018 kl. kl. 18.00 i Enebakkveien 20, hos Omsorgsjuss AS.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Enebakkveien 17 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Eventuelle fullmakter leveres på møtet.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Enebakkveien 17
holdes onsdag 11. april 2018 kl. 18.00 i Enebakkveien 20 hos Omsorgsjuss AS.**

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. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ARSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. SAKER TIL BEHANDLING

4.1 Budsjett for 2018, herunder godtgjørelse til styret: Det skal stemmes over styrets forslag til budsjett for 2018. Forslaget er vedlagt.

4.2 Det er nødvendig å ta opp lån på inntil 400 000 kr dersom alle de planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjektene skal gjennomføres i 2018. Det skal stemmes over om styret gis myndighet til å ta opp et slikt lån.

4.3 Det er vedtatt ny eierseksjonslov i 2017, som gjør det nødvendig med revisjon av vedtektene. Det skal stemmes over styrets forslag til nye vedtekter. Forslaget er vedlagt.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

6. VALG AV STYRE

Sameiet skal ha 3 styremedlemmer, og det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmer velges for 2 år.

Følgende styre- og varamedlemmer er på valg: Mona Hommersand.

Oslo, 14.3.2018
Styret i Sameiet Enebakkveien 17

Grete Bro Thuestad

Øystein Fimland

Marianne Skattum

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS
Eiendomsforvaltning AS



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styret

Leder	Grete Bro Thuestad	Enebakkveien 17 B	2017 - 2019
Styremedlem	Øystein Fimland	Enebakkveien 17 B	2017 - 2019
Styremedlem	Marianne Skattum	Enebakkveien 17 A	2017 - 2019
Varamedlem	Mona Hommersand	Enebakkveien 17 A	2017 - 2018
Varamedlem	Hrønn Thorarinsdottir	Enebakkveien 17 B	2017 - 2019

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Enebakkveien 17

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 890086802, adresse Enebakkveien 17 A og B, gårdsnummer 232 og bruksnummer 57.

Sameiet har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

I 2017 har følgende tiltak blitt gjennomført:

- Vegger, vinduskarmer og tak i oppgangene er malt
- Det er montert nye lamper i oppgangene
- Vanntrykket er fikset
- En skade på en av pipene er reparert
- Brannalarmanlegget er skiftet
- Det har vært 2 dugnader, en på våren og en på høsten



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 467 368.

Dette er kr 13 368 høyere enn budsjettert og skyldes «Andre inntekter» som består av hovedsak en refusjon fra Hafslund.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 487 318.

Dette er kr 63 779 høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak at det ble benyttet noe mer til drift og vedlikehold av bygninger og elektro enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 47 833 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 166 090.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt i innkallingen. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 527 000.

I denne posten inngår utskifting av brannalarmanlegget og utbedring av vanntrykk som ble utført i 2017, men der vi har fått fakturaer først i 2018, med til sammen ca. 90 000 kr.

Det er planlagt en del oppgraderingsprosjekter i 2018:

- Brannmaling under trappetrinnene i oppgangene – kr 100 000
- Skifte av inngangsdører, som også medfører mulig behov for å utbedre port- og døråpneranlegg og utskifting av låsesystem – kr 200 000
- Riving av vegger på loftet og oppføring av hensiktsmessige boder til de seksjonene som i henhold til grunnboksregistreringen har loftsboer i fellesarealet – kr 100 000

Resten av budsjettposten, kr 37 000, er beregnet til diverse vedlikehold, som erfaringsmessig kommer i løpet av et vanlig driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har som vanlig økt litt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Enebakkveien 17.

Lån

Sameiet Enebakkveien 17 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Dersom vi låner inntil 400 000 kr mer, vil vi kunne få andre rentesatser på lånet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % p.a.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr 500 pr. seksjon fra 1.1.2018, dvs. til 3200 kr pr. måned.

Godtgjørelse til styret er foreslått økt til 19 000 kr. Styret fastsetter selv fordelingen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Årsmøtet i Sameiet Enebakkveien 17

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Enebakkveien 17 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr -47 833. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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

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 - 2017 - Sameiet Enebakkveien 17

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Sameiet Enebakkveien 17



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 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, 16. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



7232 - SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	453 600	453 600	454 000	537 600
Andre inntekter	3	13 768	203 704	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		467 368	657 304	454 000	537 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 833	-1 650	-1 800	2 000
Styrehonorar	5	-13 000	-11 700	-13 000	19 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-3 375	-5 000	5 600
Forretningsførerhonorar		-40 495	-39 420	-43 000	41 000
Konsulenthonorar	7	-8 943	-13 725	-5 000	9 000
Drift og vedlikehold	8	-169 075	-245 724	-105 200	527 000
Forsikringer		-75 328	-80 007	-85 000	77 000
Kommunale avgifter	9	-97 039	-97 039	-97 039	110 000
Energi/fyring		-6 593	-11 057	-10 000	7 000
Kabel-/TV-anlegg		-39 117	-34 571	-35 000	40 000
Andre driftskostnader	10	-30 295	-22 301	-23 500	30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-487 318	-560 568	-423 539	867 600
DRIFTSRESULTAT		-19 951	96 736	30 461	-330 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	914	814	0	1 000
Finanskostnader	12	-28 796	-32 780	-29 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 882	-31 966	-29 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		-47 833	64 770	1 461	-369 000
Overføringer:					
Udekket tap		-47 833			
Reduksjon udekket tap			64 770		

**7232 - SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17****BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 700	70
Kundefordringer		0	46 176
Kortsiktige fordringer	13	119 362	75 328
Driftskonto OBOS-banken		196 582	305 796
Innestående i andre banker		64	64
SUM OMLØPSMIDLER		318 708	427 434
SUM EIENDELER		318 708	427 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-436 267	-388 435
SUM EGENKAPITAL		-436 267	-388 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		602 358	689 652
SUM LANGSIKTIG GJELD		602 358	689 652
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 439	30 017
Leverandørgjeld		121 398	80 963
Skyldig til offentlige myndigheter	15	1 833	1 833
Påløpte renter		2 324	164
Påløpte avdrag		7 384	0
Annen kortsiktig gjeld	17	13 240	13 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 618	126 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 708	427 434
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2018,
STYRET I SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17

Grete Bro Thuestad /s/

Øystein Fimland /s/

Marianne Skattum /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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	453 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	453 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	100
Refusjon Hafslund	13 668
SUM ANDRE INNTEKTER	13 768

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 833

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 13 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 943
SUM KONSULENTHONORAR	-8 943

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 164
Drift/vedlikehold elektro	-18 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 727
Kostnader dugnader	-914
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 075

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 388
Feieavgift	-2 645
Renovasjonsavgift	-47 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-97 039

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-681
Renhold ved firmaer	-25 971
Trykksaker	-291
Porto	-1 112
Bank- og kortgebyr	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 295

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	399
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	158
Andre renteinntekter	357
SUM FINANSINNTEKTER	914

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS-banken	-28 246
Termingebyr lån OBOS-banken	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-28 796

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	119 362
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	119 362

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift, vedr. styrehonorar i note 16	-1 833
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 833

NOTE: 16**ENERGI- OG GJELDSBREV LÅN****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,35 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-969 711
Nedbetalt tidligere	280 059
Nedbetalt i år	87 294
	-602 358
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-602 358



15

Sameiet Enebakkveien 17

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar tidligere år -13 000

Avsluttet bankkonto i Nordea, kt nr. 6067.05.31727 -240

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -13 240



Vedtekter for Sameiet Enebakkveien 17

Fastsatt i konstituerende årsmøte den 29.04.2003. Revidert i årsmøte 09.06.2005, 29.04.2008, 30.03.2009 og 11.04.2018.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Enebakkveien 17.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Enebakkveien 17 i Oslo i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Oppdeling, rettigheter og forpliktelser.

Eiendommen, gnr. 232, bnr. 57 i Oslo er oppdelt i 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, i alt 15 seksjoner.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som svarer til seksjonens andel av bruksenhetens areal.

Eierbrøken for næringsseksjonene (kjellerboder - lager) skal være lavere enn deres forholdsmessige andel av bruksenhetens areal.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jf. § 30, etter sin sameiebrøk.

Ved salg av næringsseksjon har sameiet forkjøpsrett, men må da betale samme pris som høyeste bud. Fristen for å bruke forkjøpsretten er 14 dager fra styret blir orientert om salget.

§ 3. Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslyst og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles likt mellom seksjonene, jf. § 29 første og annet ledd.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det første ledd tilsier.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På årsmøtet kan det vedtas at sameierne må betale inn et engangs akontobeløp til dekning av særskilte kostnader, jf. § 29 tredje ledd.



Felleskostnadene kan kreves innbetalt forskuddsvis hver måned. Innkreving foretas av styret, eller den styret gir fullmakt til.

Dersom en sameier ved brudd på myndighetskrav, vedtekter, husordensregler eller avtale med sameiet påfører styret kostnader eller arbeid, kan sameiet kreve dette dekket av sameieren. For arbeid utført av styrets medlemmer betaler seksjonseier 10 % av seksjonens, evt. av den dyreste av flere seksjoners, fellesutgifter per time medgått tid. Det kreves styrevedtak for å kunne fakturere en seksjonseier for styrehonorar.

Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter ved eierskifter, utleier m.m.

§ 4. Vedlikehold, forsikringer, gjenoppbygging.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innenfor sin seksjon. Dette omfatter også inngangsdører til leilighetene og vinduer i den enkelte leilighet, bortsett fra utvendig maling som ved behov foretas av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Sameieandelene i eiendommen skal fordeles på samme måte som tidligere. Årsmøtet kan med 2/3 flertall beslutte ikke å gjenoppføre bebyggelsen.

§ 5. Husordensregler.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å selge og flytte fra seksjonen, jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

§ 7. Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser har sameiet panterett etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 8. Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 40. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni måned, jf. eierseksjonsloven § 41.

Det ordinære årsmøtet skal behandle årsrapport, regnskap og budsjett, valg av styremedlemmer og saker som nevnt i innkallingen til møtet. Sameiets styre, eller den styret gir fullmakt til, sørger for innkalling til årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 43.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til slikt møte dersom minst 10 % av sameierne, dvs. minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.



Innkallingen til ordinært årsmøte skal meldes skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiet skal ha ekstern regnskapsfører eller revisor.

Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall, med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre de som har møtt velger en annen møteleder.

§ 9. Styret.

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Alle styremedlemmer må være sameiere. Det kan også velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styrets medlemmer velges på det ordinære årsmøtet, med mindre spesielle forhold gjør det nødvendig eller ønskelig med valg på ekstraordinært årsmøte.

Funksjonstiden for styrets medlemmer og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet fastsetter honorar til styrets medlemmer og varamedlemmer.

§ 10. Styrets myndighet.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver.

Styret skal forelegge alle saker av vesentlig betydning for årsmøtet.

Styret har rett og plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold, uavhengig av om tiltakene er planlagt og budsjett godkjent av årsmøtet.

Styret har myndighet til å ta alle beslutninger som gjelder daglig drift av sameiet. Styret kan inngå avtale med forretningsfører og vaktmester/renholder.

§ 11. Endringer i vedtektene.

Endringer i disse vedtektene kan bare skje etter beslutning på årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 12. Eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven utfyller vedtektene, og gjelder dersom ingenting annet er særskilt bestemt.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1213859. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyr som er en del av det felles brannalarmanlegget. Seksjonseier har ansvar for å sørge for løpende tilsyn med at felles brannalarmanlegg er i orden, og for straks å melde fra til styret ved mistanke eller kunnskap om at det har oppstått feil på anlegget.

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange, og for å føre tilsyn med og skifte ut dette ved behov.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.