



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 294 705
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GJALLARBO SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2017

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		671 220	645 540
Sum inntekter		671 220	645 540
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	3 423
Annen driftskostnad		502 986	475 295
Sum kostnader		506 409	478 718
Driftsresultat		164 811	166 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		175	163
Sum finansinntekter		175	163
Annen finanskostnad		50 299	67 248
Sum finanskostnader		50 299	67 248
Netto finans		-50 124	-67 085
Ordinært resultat før skattekostnad		114 687	99 737
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 687	99 737
Årsresultat		114 687	99 737
Totalresultat		114 687	99 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 687	99 737
Sum overføringer og disponeringer		114 687	99 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 530	28 646
Sum fordringer		19 530	28 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		141 387	118 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 387	118 750
Sum omløpsmidler		160 917	147 396
SUM EIENDELER		160 917	147 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 027 450	1 142 137
Sum opptjent egenkapital		-1 027 450	-1 142 137
Sum egenkapital		-1 027 450	-1 142 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 125 398	1 248 646
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 398	1 248 646
Sum langsiktig gjeld		1 125 398	1 248 646
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 263	11 706
Leverandørgjeld		20 265	26 161
Annen kortsiktig gjeld		12 440	3 019
Sum kortsiktig gjeld		62 969	40 887
Sum gjeld		1 188 367	1 289 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 917	147 396



Til seksjonseierne i Gjallarbo Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Onsdag 15.mars 2017 kl. 18.00 på Hellerasten skole.

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 og velge det styret som skal forvalte Gjallarbo Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Gjallarbo Sameie
avholdes onsdag 15.mars 2017 kl. 18.00 på Hellerasten skole.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene §9

Innkommet forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sofiemyr, 26.februar 2017
Styret i Gjallarbo Sameie

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-Yngve Lien/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Marstrander	Gjallarveien 4 D
Styremedlem	Audun Arnesen	Gjallarveien 10 A
Styremedlem	Knut-Yngve Lien	Gjallarveien 8 D
Varamedlem	Espen Halvorsen	Gjallarveien 6 A
Varamedlem	Graciela Antonia Sbertoli	Gjallarveien 6 B

Valgkomiteen

Karine Hysvær	Gjallarveien 6 A
Kristin Halse Lien	Gjallarveien 8 D

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

Generelle opplysninger om Gjallarbo Sameie

Sameiet består av 20 seksjoner.

Gjallarbo Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988294705, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Gjallarveien 2-10 A-D
Kun Partall

Gårds- og bruksnummer :
49 450

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.

Gjallarbo Sameie 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.

Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført fire styremøter siden sist sameiermøte.

Styret har hatt kontakt med Byggmester Anders Dahl ang. sørveggene. Han anbefaler at som minimum bør kledning på sørveggen i hus 4, 6 og 8 skiftes innen de nærmeste to årene. Når det gjelder hus 2 og 10 så er vedlikeholdet godt utført og vær, vind og sol har ikke medført samme grad av slitasje. Kledningen på sørveggen på disse to husene kan derfor skiftes senere, med mindre sameiet ønsker å gjennomføre arbeidet på alle hus samtidig. Ved skifte av kledning bør det etableres et horisontalt vannbord ved etasjeskille for å unngå skjøting av bord.

I forbindelse med skifte av kledning kan eiere av endeseksjonen for egen regning legge til ekstra isolasjon.

Frem til en beslutning er tatt er det viktig at samtlige hus fortsetter med godt vedlikehold og beising.

Styret har fått flere henvendelser ang. utendørs byggeaktiviteter og utseendemessige endringer. Styret behandler slike saker forløpende. Styre vil gjøre sameierne oppmerksom på vedtektene hvor det fremgår at alle slike endringer og byggeaktiviteter skal fremlegges for styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes.

Styret har behandlet en sak ang. vanninnsig i krypkjeller under hus 4. Flere tiltak er forsøkt for å redusere problemet. Det er også gjort midlertidige tiltak for å fjerne vann. Styret har fått utarbeidet en rapport fra OBOS Prosjekt AS, hvor forholdet blir vurdert og mulig tiltak redegjort for. Rapporten konkluderer med at det ikke foreligger noen fare for bygningsmessige skader. Samtidig fremgår det at situasjonen og mulig utbedringer bør vurderes i løpet av den varme årstiden. Styret vil følge dette arbeidet videre. Det presiseres at lagring i krypkjeller bør reduseres til et minimum og at lufteluker ikke må sperres for.

Ny TV og bredbåndsavtale er etablert med Canal Digital. Det ble fremforhandlet en vesentlig bedre pris, godt innenfor beslutningen på fjorårets sameiermøte.

Utvivelse av strømkapasitet er et tilbakevendende tema. Styret vil i 2017/2018 følge den saken videre med ønske om å kunne øke tilgjengelig strømkapasitet pr seksjon. I forbindelse med tema strøm vil styret presisere at strøminstallasjonen i garasjelegget ikke er dimensjonert for å lade f.eks. el-biler og andre strømkrevende oppgaver.

Eierforholdet til tomtene som garasjene står på er fortsatt en uløst og krevende sak. Styret vil også i 2017/2018 videreføre kontakt med kommunen for (om mulig) å få overført de eierløse tomtene til sameiet.

Styret benytter en portalløsning fra OBOS i sitt arbeid. Her lagres alle dokumenter, referat fra styremøter og sameiermøter, e-post til/fra styret, fakturabehandling, regnskapsdata, osv.

For å ha enkel dialog med alle sameiere må hver enkelt holde styret oppdatert på riktig e-post adresse. Ved endringer sendes det til gjallarbo@styrerommet.net.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 671 220.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 506 409.

Resultat

Årets resultat på kr 114 687 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 97 948.

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.

Lån

Gjallarbo Sameie har lån i Nordea.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renten ble satt ned fra 4,50% til 3,95% i løpet av året. Lånet er fullstendig nedbetalt oktober 2025.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Sofiemyr, 26.februar 2017

Styret i Gjallarbo Sameie

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-Yngve Lien/s/



4315 - GJALLARBO SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note Regnskap Regnskap	
	2016	2015
DRIFTSINNEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	2 671 220	645 540
SUM DRIFTSINNEKTER	671 220	645 540
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	3 -423	-423
Styrehonorar	4 -3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar	-35 630	-34 590
Konsulenthonorar	5 -3 336	-4 568
Drift og vedlikehold	6 -11 663	0
Forsikringer	-53 272	-51 278
Kommunale avgifter	-321 712	-312 016
Energi/fyring	-3 888	-3 077
Kabel-/TV-anlegg	-62 987	-59 763
Andre driftskostnader	7 -10 499	-10 004
SUM DRIFTSKOSTNADER	-506 409	-478 718
DRIFTSRESULTAT	164 811	166 822
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	8 175	163
Finanskostnader	9 -50 299	-67 248
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-50 124	-67 085
ÅRSRESULTAT	114 687	99 737
Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	114 687	99 737

**4315 - GJALLARBO SAMEIE****BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		990	2 814
Kortsiktige fordringer	10	18 540	25 832
Driftskonto OBOS-banken		141 387	118 750
SUM OMLØPSMIDLER		160 917	147 396
SUM EIENDELER		160 917	147 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 027 450	-1 142 137
SUM EGENKAPITAL		-1 027 450	-1 142 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 125 398	1 248 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 125 398	1 248 646
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 017	3 019
Leverandørgjeld		20 265	26 161
Påløpte renter		9 432	11 706
Påløpte avdrag		20 831	0
Annen kortsiktig gjeld	13	3 423	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 969	40 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 917	147 396
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sofiemyr, 26.februar 2017
STYRET I GJALLARBO SAMEIE

Helge Marstrander/s/

Audun Arnesen/s/

Knut-Yngve Lien/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	485 280
Lån/Renter	168 000
Kabel-TV	17 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	671 220

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 3 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 336
SUM KONSULENTHONORAR	-3 336

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 663

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Snørydding/gressklipping	-5 750
Trykksaker	-602
Andre kontorkostnader	-67
Porto	-835
Bank- og kortgebyr	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 499

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	175
SUM FINANSINNTEKTER	175

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-49 799
Termingebyr på lån i Nordea	-500
SUM FINANSKOSTNADER	-50 299

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	18 540
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 540

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 11****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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	751 354
Nedbetalt i år	123 248
	-1 125 398
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 125 398

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-3 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 423



INNKOMNE FORSLAG

Sak A:

Styret fremmer forslag om å endre vedtektene §9 for å ivareta 2 års fungeringstid pr. styremedlem og varamedlem.

Forslag til ny tekst i §9, ny fjerde setning:

"Styrets medlemmer velges for to år av gangen. For å ivareta kontinuitet i styret velges styreleder, et styremedlem og et varamedlem i oddetallsår, mens et styremedlem og et varamedlem velges i partallsår."

Valg av nytt styret er fremmet med utgangspunkt i at dette forslaget blir vedtatt.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558453. 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 utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.