Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	974 480 611
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	STENSBERGGATEN 23 SAMEIE
Forretningsadresse:	Obos Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2014 - 31.12.2014

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:	05.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 28.08.2019

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	696 016	980 352
Sum inntekter		**696 016**	**980 352**
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 410	11 410
Annen driftskostnad	,,,,,,,,	560 245	1 705 315
Sum kostnader		**571 655**	**1 716 725**
Driftsresultat		**124 361**	**-736 373**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 058	24 352
Sum finansinntekter		**15 058**	**24 352**
Annen finanskostnad		58 550	38 644
Sum finanskostnader		**58 550**	**38 644**
Netto finans		**-43 492**	**-14 292**
Ordinært resultat før skattekostnad		**80 869**	**-750 664**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**80 869**	**-750 664**
Årsresultat		**80 869**	**-750 664**
Totalresultat		**80 869**	**-750 665**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 869	-750 664
Sum overføringer og disponeringer		**80 869**	**-750 664**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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			63
Andre fordringer	,	92 863	3 264
Sum fordringer		**92 863**	**3 327**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	331 099	331 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**331 099**	**331 615**
Sum omløpsmidler		**423 962**	**334 942**
SUM EIENDELER		**423 962**	**334 942**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		728 138	809 007
Sum opptjent egenkapital		**-728 138**	**-809 007**
Sum egenkapital		**-728 138**	**-809 007**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 025 091	1 115 296
Sum annen langsiktig gjeld		**1 025 091**	**1 115 296**
Sum langsiktig gjeld		**1 025 091**	**1 115 296**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 181	6 226
Annen kortsiktig gjeld	,	31 828	22 427
Sum kortsiktig gjeld		**127 009**	**28 653**
Sum gjeld		**1 152 100**	**1 143 949**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**423 962**	**334 942**

Til seksjonseierne i Stensberggt 23 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Stensberggt 23 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 Stensberggt 23 Sameie
avholdes 5. mars 2015 kl. 18.00 hos Esben Wølner, loftsleilighet oppg. B.

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 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG
Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 17. februar 2015
Styret i Stensberggt 23 Sameie

Endre Korsbøen/s/ Margarita Anna Strozynski/s/ Esben Wølner/s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Endre Korsbøen	
Styremedlem	Margarita Anna Strozynski	Stensberggata 23 A
Styremedlem	Esben Wølner	Stensberggata 23
Varamedlem	Ellen Engstrøm	Stensberggata 23 B

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

Generelle opplysninger om Stensberggt 23 Sameie
Sameiet består av 20 seksjoner.

Stensberggt 23 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974480611, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensberggata 23 A-B

Gårds- og bruksnummer : 217 349

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.

Stensberggt 23 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.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter.

Saker:

- Ny ventilasjonsvifte m.m
- HMS arbeide
- Fjerning tægging og maling av yttervegg mur
- Brannøvelse
- Lekkasje tak-vindu
- 3 kvelder med dugnad.
- Styret syntes beboerne er flinke til å gjøre sin vaskeplikt i rett tid og dessuten å stille opp på dugnad. Styrets arbeide blir betraktelig lettere når beboerne / eierne engasjerer seg.
- Varamedlemmene møter fast i styremøtene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 693.516,-.

Andre inntekter består i hovedsak av dugnad og salg av nøkler.

Kostnader
Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 571.655,-.
Dette er kr 51.303,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ventilasjonsanlegget.

Resultat
Årets resultat på kr 80.869,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.
Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 296.953,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015.
Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.
Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring
Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 19.879,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensberggt 23 Sameie.

Lån
Stensberggt 23 Sameie har lån i Obos-banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente pr.31.12.2014: 5,3%, løpetid 10 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 17. februar 2015
Styret i Stensberggt 23 Sameie

Endre Korsbøen/s/ Margarita Anna Strozynski/s/ Esben Wølner/s/

BDO

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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Stensberggaten 23 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Stensberggaten 23 Sameie, som viser et overskudd på kr 80 869. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 rettvisende 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 rettvisende 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. Foretaksregistrert: NO 993 606 650 MVA.

7 Stensberggt 23 Sameie

side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Stensberggaten 23 Sameie per 31. desember 2014, 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. februar 2015
BDO AS

Merete Ottosen Sandsnes

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor

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.

1416 - STENSBERGGT 23 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	693 516	575 550	693 516	694 000
Andre inntekter	3	2 500	404 802	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**696 016**	**980 352**	**693 516**	**694 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 835	-5 379	-4 270	-5 000
Forretningsførerhonorar		-73 255	-70 640	-73 500	-76 200
Konsulenthonorar	7	-1 253	-18 913	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-159 540	-1 358 111	-60 500	-80 000
Forsikringer		-69 812	-55 736	-69 812	-76 800
Kommunale avgifter	9	-105 023	-100 007	-105 060	-123 680
Energi/fyring		-38 726	-51 326	-70 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-96 720	-39 465	-97 000	-100 900
Andre driftskostnader	10	-10 081	-5 738	-18 800	-11 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-571 655**	**-1 716 725**	**-520 352**	**-544 990**
DRIFTSRESULTAT		**124 361**	**-736 373**	**173 164**	**149 010**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 058	24 352	13 500	0
Finanskostnader	12	-58 550	-38 644	-60 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-43 492**	**-14 292**	**-47 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**80 869**	**-750 664**	**126 164**	**149 010**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-750 664		
Reduksjon udekket tap		80 869	0		

1416 - STENSBERGGT 23 SAMEIE

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 172	3 264
Kundefordringer		0	63
Kortsiktige fordringer	13	89 691	0
Driftskonto i OBOS-banken		49 627	56 093
Sparekonto i OBOS-banken		281 472	275 522
SUM OMLØPSMIDLER		**423 962**	**334 942**
SUM EIENDELER		**423 962**	**334 942**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-728 138	-809 007
SUM EGENKAPITAL		**-728 138**	**-809 007**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 025 091	1 115 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 025 091**	**1 115 296**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 531	22 097
Leverandørgjeld		95 181	6 226
Påløpte renter		297	330
SUM KORTSIKTIG GJELD		**127 009**	**28 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**423 962**	**334 942**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 17. FEBRUAR 2015,
STYRET FOR STENSBERGGT 23 SAMEIE

ENDRE KORSBØEN/S/ MARGARITA ANNA STROZYNSKI/S/ ESBEN WØLNER/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.

SKATTETREKKSKONTO
OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	596 796
Internett	40 560
Kabel-TV	56 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**693 516**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	2 100
Salg av nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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 2013/2014, og er på kr 10 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 253
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 253**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 137
Drift/vedlikehold elektro	-17 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 558
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-159 540**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-62 901
Feieavgift	-3 073
Renovasjonsavgift	-39 049
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-105 023**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 875
Driftsmateriell	-2 778
Lyspærer og sikringer	-382
HMS abonnement	-588
Trykksaker	-888
Telefon, annet	-200
Porto	-1 803
Bank- og kortgebyr	-1 568
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 081**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
Kundeutbytte Gjensidige	8 586
SUM FINANSINNTEKTER	**15 058**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-57 950
OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	**-58 550**

NOTE: 13
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2015)	89 691
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**89 691**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,30%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	384 704	
Nedbetalt i år	90 205	
		-1 025 091
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 025 091**

13 Stensberggt 23 Sameie

Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt
Nøkler til fellesdører bestilles gjennom forretningsfører. Nøkler til leilighet er sameiers eget ansvar og er ikke et nøkkelsystem.

Navneskilt til callingsanlegget bestilles av styret.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80924770. 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for å påse at utstyret er i orden. Styret sender ut hvert år en HMS liste som seksjonseier har ansvar for å følge.

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 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.

14 Stensberggt 23 Sameie

Kabel-TV
Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd
OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Vedlikeholdt ventilasjonsanlegg
2013 - 2013	Utskifting av takvinduer loftsleiligheter
2013 - 2013	Utskifting av varmtvannsberedere
2013 - 2013	Ny avtale med Get - internet+TV
2013 - 2013	Malte yttervinduer front
2012 - 2012	Rehabilitert 5 piper
2009 - 2010	Oppussing av oppgangene A og B

VEDTEKTER
for
SAMEIET STENSBERGGATEN 23

(etter endring på sameiermøte 16.04.2008, endring på ekstra ordinært sameiemøte 10.11.2011.)

§ 1 NAVN

Sameiet s navn er Boligsameiet Stensberggaten 23.
Sameiet består av 20 seksjoner av gnr. 217, bnr. 349 i Oslo.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser, drift og administrasjon av sameiet, samt vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Den daglige virksomhet utøves av en ansatt forretingsfører.

Styret består av 3 medlemmer og et varamedlem. Disse velges av sameiermøtet for 1 år av gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilstede.

Som styremedlemmer og varamedlemmer kan bare sameiere velges.
Styremedlemmer eller varamedlemmer som avhender sine seksjoner må samtidig tre ut av styret.

Styret velger selv nestleder og foretar fordeling av arbeidsoppgavene innen styret.
Forretningsfører ansettes av styret.

§ 4 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 5 SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned.
Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, oversendes sameierne styrets årsrapport med regnskap for det foreløpne kalenderår, samt forslag til budsjett og saksliste for øvrig.

Forsalg som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 –tjueen- dager før møtet, For at forslag skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Det ordinære sameiermøtet behandler

1. Styrets årsrapport.
2. Årsregnskap og budsjett
3. Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlem.
4. Øvrige saker nevnt i innkallingen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som over. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte hvis ikke annet er bestemt i Lov om eierseksjoner eller i vedtektene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

I sameiermøtet har hvert medlemm like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet fastsetter husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 6 SALG OG UTLEIE

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon med følgende begrensninger:

- Ved overdragelse eller bortleie av seksjon skal melding sendes styret. Styret kan nekte overdragelse eller bortleie dersom det foreligger saklig grunn.
- Erververer av næringsseksjon plikter å utstede og besørge tinglyst en
  1. prioritets pantobligasjon i seksjonen pålydende kr 20.000,- til sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Tinglyst pantobligasjon skal deponeres styret v/foretningsfører før overdragelsen er endelig.

Sameiets næringsseksjoner må ikke holde åpent utenfor følgende åpningstider: Kl. 0700-2100 på hverdager og kl. 0900-2000 på lørdager og helligdager. Kiosk kan av styret årlig gis tillatelse til å holde åpent frem til k. 2200.

Sameiere forplikter seg til ved utleie å gjøre leietakeren oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Innehaver at den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, og eventuelle andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 7 FASADEN

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller annen fast innredning.

Eiere av seksjoner/leiligheter med balkong bygd etter 01.01.2008 har selv det fulle ansvar for, og er ansvarlig for alle utgifter i forbindelse med bygging, evt. merutgifter for sameiet pga. oppsetting og alt fremtidig vedlikehold av balkongen. Sameiet er ikke ansvarlig for balkonger og utgifter vedrørende disse. Balkongeierne er ansvarlig for at balkongene blir vedlikeholdt forsvarlig og at de ikke blir til sjenanse for andre beboere.

Unntatt fra regelen er balkongene/takterrassene i de to loftsleilighetene, som er en del av sameiets felles fasade.

§ 8 BRUDD PÅ SAMEIERNES FORPLIKTELSER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktesler overfor sameiet.

I henhold til Lov om eierseksjoner kan sameiet pålegge seksjonseieren å selge seksjonen hvis en sameier vesentlig har mislighold sine forpliktelser overfor sameiet. Dersom pålegget ikke etterkommes kan seksjonen kreves solgt ved auksjon. I henhold til Lov om eierseksjoner kan sameiet kreve sameieren utkastet innen seksjonen er solgt.

§ 9 FELLESARBEID

Sameierne plikter å delta i fellesarabeid, herunder dugnadsarbeid ot trappevask. Sameiere som forsømmer arbeidsoppgavene som er fordelt av styret eller som ikke kan delta plikter å kompensere dette ved vederlag pr. arbeidstime som fastsatt av styret. Vederlaget skal stå i rimelig forhold til kostnadene som vil påløpe for sameiet for å leie bistand til å utføre de aktuelle arbeidsoppgavene.

§10 FELLESUTGIFTER

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter den enkelte seksjons sameierbrøk. Styret fastsetter à konto beløp som betales inn forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknede beløp av fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 11 STYRETS FORPLIKTELSER UTAD

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, bl.a. til ansatt forretningsfører.

§ 12 ØVRIGE VEDTEKTER

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

Sameiet Stensberggt 23

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 1.oktober 1991, sist endret på sameiermøte 21. mars 2000.

1. Beboere plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonene.

2. Meldinger fra Styret til beboere er å betrakte som husordensregler.

3. Henvendelser til Styret eller forretningsfører angående orden o.l. skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid søkes ordnet internt.

4. Ytterdøren/porten skal til enhver tid være låst.

5. Trappevask foretas hver 14. dag fra en etasje og ned til neste, fordelt mellom beboerne i hver etasje. Gang utenfor loftsboder og trapp til kjeller vaskes en gang pr mnd fordelt mellom beboerne i henholdsvis loftsetasjen og første etasje. Vaskerommet holdes rent av dem som benytter det.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund må skje i kontrollerte former og hunde-ekskrementer må fjernes.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke benyttes slik at andre sjeneres. Fra kl 23 til kl 06 må beboerne vise særlig hensyn. Begivenheter som vil føre med seg en del uro for andre beboere skal forhåndsvarsles ved nabovarsel i god tid før begivenheten finner sted.

9. Av hensyn til trappevask og generell adkomst er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Barnevogner plasseres til minst mulig sjenanse, sykler plasseres i sykkelstativ, sportsutstyr og liknende plasseres i boder eller bringes inn i leiligheten.

Kontaktadresse: Sameiet v/styreformann
Stensberggaten 23, 0170 Oslo
Bank: 1594.26.16934
Organisasjonsnr: NO 974 480 611