



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 271 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 668	679 668
Sum inntekter		679 668	679 668
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		496 054	578 919
Sum kostnader		541 694	624 559
Driftsresultat		137 974	55 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 353	13 724
Sum finansinntekter		15 353	13 724
Annen finanskostnad		4 726	5 420
Sum finanskostnader		4 726	5 420
Netto finans		10 627	8 304
Ordinært resultat før skattekostnad		148 601	63 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		148 601	63 413
Årsresultat		148 601	63 413
Totalresultat		148 601	63 413
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 601	63 413
Sum overføringer og disponeringer		148 601	63 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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		47 931	50 532
Sum fordringer		47 931	50 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		708 454	600 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 454	600 281
Sum omløpsmidler		756 385	650 813
SUM EIENDELER		756 385	650 813

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		653 680	505 079
Sum opptjent egenkapital		653 680	505 079
Sum egenkapital		653 680	505 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 662	101 742
Sum annen langsiktig gjeld		82 662	101 742
Sum langsiktig gjeld		82 662	101 742
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19	1 983
Leverandørgjeld		7 975	30 815
Annen kortsiktig gjeld		12 050	11 194
Sum kortsiktig gjeld		20 044	43 992
Sum gjeld		102 706	145 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 385	650 813



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Odins Gate 5
avholdes torsdag 25. April kl 18.00 i Odins Gate 5, Oslo.

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. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2018**
 - A) Årsrapport og regnskap.
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Ønske om å bygge en pergola i bakgården over sittegruppen i fellesarealet
 - B) Ønske om nytt dørcalinganlegg
 - C) Ønske om nye postkasser
 - D) Grundig gjennomgang av feilmeldinger i brannsentral
 - E) Brannsikkerhet og rømningsveier i fra leiligheter
 - F) Tiltak for bedring av luftfuktighet i kjelleren
 - G) Felles bytte av dører i oppgang
 - H) Røyking innendørs

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år.
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år.

16. April 2019
Styret i Boligsameiet Odins Gate 5

[/S/]
Martin Holm

[/S/]
Ulrich Rederscheid

[/S/]
Niklas Kallis



Årsrapport for 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Martin Holm (Styreleder)
Ulrich Rederscheid (Styremedlem)
Niklas Kallis (Styremedlem)

Generelle opplysninger

Boligsameiet Odins Gate 5 er et eierseksjonssameie som består av 20 seksjoner i Odins Gate 5 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 697. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 871 271 992. Styrets mailboks er odinsgate5oslo@gmail.com

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Sameiets revisor er BDO. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Forsikring

Fullverdiforsikring gjennom Gjensidige med polisenummer 78520731. Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring har Gjensidige en egenandel. Selv om sameiets forsikring dekker skaden kan den enkelte seksjonseier belastes hele eller deler av egenandel, jf. vedtektene.

TV/Internett

GET er leverandør av kabel TV tjeneste

Overdragelser

Seksjon 11 fra Endre Moen og Henriette Sveen til Line Alfstad og Jonas Jakobsen 16.07.2018

Seksjon 23 fra Geir Wegger til Hedda Wegger 27.11.2018

Seksjon 10 fra Tine Levorsen til Johannes Ramsdal og Mona Brattbakk 01.12.2018

Styrets arbeid

- Bistått ved eiendomsoverdragelser
- Bistått med pågående seksjonerings sak
- Fulgt opp saker mellom seksjonseiere
- Fulgt opp naboklager
- Fulgt opp vedtak
- Løpende vedlikehold
-

Styret holdt ingen styremøter men har hatt løpende kontakt pr epost og telefon.



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Resultatet på kr 148 601,- overføres til egenkapital. Det er ikke utarbeidet eget budsjett for 2019.

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

16. April 2018

Styret i Boligselskapet Odins Gate 5B

[/S/]
Martin Holm

[/S/]
Ulrich Rederscheid

[/S/]
Niklas Kallis



BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5 ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	679 668	679 668	679 669	0
SUM DRIFTSINNEKTER		679 668	679 668	679 669	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	0
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	0
Revisjonshonorar	5	-12 444	-4 970	-4 900	0
Regnskapsførerhonorar		-32 080	-31 344	-31 000	0
Konsulenthonorar	6	-1 200	-1 170	-1 200	0
Kontingenter		-990	-950	-900	0
Drift og vedlikehold	7	-10 821	-71 612	-80 000	0
Forsikringer		-104 161	-95 692	-90 000	0
Kommunale avgifter	8	-167 681	-156 476	-162 000	0
Energi/fyring		-37 058	-31 240	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 246	-55 558	-55 000	0
Andre driftskostnader	9	-73 373	-129 908	-128 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-541 694	-624 559	-629 000	0
DRIFTSRESULTAT		137 974	55 109	50 669	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 353	13 724	12 000	0
Finanskostnader	11	-4 726	-5 420	-6 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 627	8 304	5 500	0
ÅRSRESULTAT		148 601	63 413	56 169	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		148 601	63 413		



BOLIGSAMEIET ODINSGATE 5
ORG.NR. 871 271 992, KUNDENR. 1118

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 824	3 512
Kortsiktige fordringer	12	46 107	47 020
Driftskonto OBOS-banken		640 829	533 108
Sparekonto OBOS-banken		40 896	40 623
Sparekonto OBOS-banken II		26 729	26 551
SUM OMLØPSMIDLER		756 385	650 813
SUM EIENDELER		756 385	650 813
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		653 680	505 079
SUM EGENKAPITAL		653 680	505 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	82 662	101 742
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 662	101 742
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 050	11 194
Leverandørgjeld		7 975	30 815
Påløpte renter		19	393
Påløpte avdrag		0	1 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 044	43 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 385	650 813
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2019,
Styret i Boligsameiet Odinsgate 5


Martin Holm


Niklas Kallis


Ulrich Rederscheid

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	679 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	679 668

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 444.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, HBRI	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-1 200

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-573
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 491
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 821

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-85 267
Feieavgift	-3 805
Renovasjonsavgift	-78 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 681

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 188
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 363
Vaktmestertjenester	-32 986
Renhold ved firmaer	-26 654
Andre fremmede tjenester	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 050
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 359
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 373

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	202
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 856
SUM FINANSINNTEKTER	15 353

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-36
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 690
SUM FINANSKOSTNADER	-4 726



NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019) 46 107

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 46 107

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013 -187 602

Nedbetalt tidligere 85 860

Nedbetalt i år 19 080

-82 662

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -82 662



INNKOMNE FORSLAG

A) Ønske om å bygge en pergola i bakgården over sittegruppen i fellesarealet

Er det greit om vi(Røyem) setter opp en form for pergola over sittegruppen i bakgården. Vinden i fjor tok knekken på begge parasollene.

Pergolaen vil bestå av stabil ramme med mulighet for klatreplanter og avtagbare, spendte seil som tak. Vi bestreber oss på å få til en stabil, men lett design, slik at den ikke vil oppleves som et lite hus.

Den vil bli bygget av en snekker.

Skjerming over sittegruppen har flere fordeler; lyddemping, ly for regn og sol, samt at det gir en skjermet sittede til fordel for både denne og de som bruker balkong.

B) Ønske om nytt dørcalinganlegg

C) Ønske om nye postkasser

D) Grundig gjennomgang av feilmeldinger i brannsentral

må ha nullvisjon for feilmeldinger i løpet av året.

E) Brannsikkerhet og rømningsveier i fra leiligheter

Vi har ingen form for rømningsvei fra leiligheten vår. Se lenke angående brannsikkerhet i bygårder fra Oslo kommune. Har styret gjort tiltak for å sikre mot brann? Minste vedtak vil være å sikre rømningsveier for alle boenheter i sameiet. <https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/brannsikkerhet/brannsikkerhet-i-eldre-bygarder-article41802.html#ref>

F) Tiltak for bedring av luftfuktighet i kjelleren

Kjelleren er åpenbart veldig fuktig og full av sopp. Kunne vi vurdert tiltak for å tørke kjelleren for et bedre klima?

G) Felles bytte av dører i oppgang

Forslag om å ha samme type ytterdør for alle i oppgangen.

H) Røyking innedørs

Tidvis sterk sigarettlukt i stua. Har dette vært diskutert tidligere? Er det noen regler for røyking inne, også mtp. brannsikkerhet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Odinsgate 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Odinsgate 5' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, er overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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 avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10.04.2019

BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor