



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 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: 13.03.2017

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, 28.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		693 516	693 956
Sum inntekter		693 516	693 956
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		482 209	467 823
Sum kostnader		493 619	479 233
Driftsresultat		199 897	214 723
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 608	13 200
Sum finansinntekter		14 608	13 200
Annen finanskostnad		37 266	48 484
Sum finanskostnader		37 266	48 484
Netto finans		-22 658	-35 284
Ordinært resultat før skattekostnad		177 239	179 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 239	179 439
Årsresultat		177 239	179 439
Totalresultat		177 239	179 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 239	179 439
Sum overføringer og disponeringer		177 239	179 439



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		286	3 484
Sum fordringer		286	3 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 573	407 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 573	407 440
Sum omløpsmidler		371 859	410 924
SUM EIENDELER		371 859	410 924

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		371 460	548 699
Sum opptjent egenkapital		-371 460	-548 699
Sum egenkapital		-371 460	-548 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		678 407	927 838
Sum annen langsiktig gjeld		678 407	927 838
Sum langsiktig gjeld		678 407	927 838
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156	227
Leverandørgjeld		36 569	6 497
Annen kortsiktig gjeld		28 187	25 061
Sum kortsiktig gjeld		64 912	31 785
Sum gjeld		743 319	959 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		371 859	410 924



Til seksjonseierne i Sameiet Stensberggt 23 A - B

Velkommen til sameiermøte 13. mars 2017 kl. 18.00 i Stensberggt. 23.

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 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 Sameiet Stensberggt 23 A - B
avholdes mandag 13. mars 2017 kl. 18.00 i Stensberggt 23,
Oppgang A, hos Korsbøen.**

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

Ingen forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10.02.2017
Styret i Stensberggt 23 Sameie

Endre Korsbøen /s/

Margarita Anna Strozynski /s/

Esben Wølner /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Endre Korsbøen	Korsbøenveien 329
Styremedlem	Margarita Anna Strozynski	Stensberggata 23 A
Styremedlem	Esben Wølner	Stensberggata 23 B
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 ansettelse.

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 3 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

Det er avholdt tre styremøter i perioden 1.1 – 31.12.16.

Følgende saker har vært tatt opp:

- HMS arbeide. Kartlegging av alle leiligheter. Det ble sendt ut spørreskjema med 100 % svar. Meget bra.

Det er gjennomført brannøvelse.

- Gjennomført anbud på forsikring. Fortsetter med det selskapet vi har som er Gjensidige.
- Årets dugnad avholdt 3. mai. Fantastisk oppmøte.
- Utskiftning av lamper i trappeoppgang.
- Rask fjerning av tagging. (Takk til Esben og Astrid).
- Forsøk på å arrangere bakgårdsfest. Avlyst. Nytt forsøk til neste år.

Varamedlem har møtt fast på styremøtene.

Styret takker alle beboerne for godt samarbeid.



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 693 516 og i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 493 619.

Dette er kr 55 191 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at drift og vedlikehold bygninger er ført med kr. 576 mot budsjett kr. 30 000. Drift og vedlikehold VVS er ført med kr. 0 mot budsjett kr. 20 000. Samtidig er drift og vedlikehold elektro ført med kr. 19 294 mot budsjett kr. 10 000 og brannsikring med kr. 4 661 mot budsjett kr. 0.

Resultat

Årets resultat på kr 177 239 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 306 947.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 67 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 forventes å øke til kr 99 700. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensberggt 23 Sameie.

Lån

Stensberggt 23 Sameie har et lån i OBOS Banken.

Løper til 30.08.2024. Flytende rente p.t. 4,2 % p.a.

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.

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.02.2017
Styret i Stensberggt 23 Sameie

Endre Korsbøen /s/

Margarita Anna Strozynski /s/

Esben Wølner /s/



BDO AS
Akunkeidamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Stensberggaten 23 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stensberggaten 23 Sameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 14. februar 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Stensberggaten 23 Sameie - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er datterselskap i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 963 606 850 ANA.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	693 516	693 516	694 000	694 000
Andre inntekter		0	440	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		693 516	693 956	694 000	694 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-4 945	-9 480	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 940	-75 670	-78 000	-80 200
Konsulenthonorar	6	-658	-1 490	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-24 780	-22 275	-64 000	-67 000
Forsikringer		-94 945	-89 691	-95 100	-99 700
Kommunale avgifter	8	-125 828	-123 760	-125 500	-125 500
Energi/fyring		-47 108	-40 419	-50 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-100 524	-97 788	-100 800	-100 800
Andre driftskostnader	9	-5 481	-7 251	-9 000	-11 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-493 619	-479 233	-548 810	-555 610
DRIFTSRESULTAT		199 897	214 723	145 190	138 390
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 608	13 200	0	0
Finanskostnader	11	-37 266	-48 484	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 658	-35 284	0	0
ÅRSRESULTAT		177 239	179 439	145 190	138 390
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		177 239	179 439		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		286	3 484
Driftskonto OBOS-banken		24 054	12 082
Sparekonto OBOS-banken		347 519	395 358
SUM OMLØPSMIDLER		371 859	410 924
SUM EIENDELER		371 859	410 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-371 460	-548 699
SUM EGENKAPITAL		-371 460	-548 699
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	678 407	927 838
SUM LANGSIKTIG GJELD		678 407	927 838
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 187	25 061
Leverandørgjeld		36 569	6 497
Påløpte renter		156	227
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 912	31 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		371 859	410 924
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2016 / 10.02.2017,
STYRET I 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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	596 796
	40 560
Kabel-TV	56 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	693 516

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 945.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-658
SUM KONSULENTHONORAR	-658

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-576
Drift/vedlikehold elektro	-19 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 780

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-75 217
Feieavgift	-3 605
Renovasjonsavgift	-47 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 828

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-1 078
Porto	-1 585
Bankgebyr	-2 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 481

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte Gjensidige	12 113
SUM FINANSINNTEKTER	14 608

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-36 629
OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	-37 266

**NOTE: 12****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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

572 162

Nedbetalt i år

249 431

-678 407

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-678 407



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.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig gateparkering.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesdører bestilles gjennom forretningsfører. Nøkler til leilighet er sameiets eget ansvar og er ikke et nøkkelsystem.

Navneskilt til callingsanlegget bestilles hos 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Vedlikehold ventilasjonsanlegg	
2013 - 2013	Nye takvinduer og innervegger loftsleilighet	
2013 - 2013	Ny avtale med Get - internet+TV	
2013 - 2013	Vinduer malt	Mot Stensberggt. - Glüctestadgt.
2012 - 2012	Rehabiliter 5 piper	
2009 - 2010	Oppussing av oppgangene A og B	
1999 - 1999	Oppussing av fasaden, malt	
1987 - 1987	Nye vinduer	