



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 684 343  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: Raymond Grimelid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		847 823	766 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>847 823</b>	<b>766 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 102	25 102
Annen driftskostnad		689 229	561 138
<b>Sum kostnader</b>		<b>714 331</b>	<b>586 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 492</b>	<b>179 948</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 461	15 590
Annen finansinntekt		225	1 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 686</b>	<b>16 685</b>
Annen rentekostnad		63 178	79 295
Annen finanskostnad		720	720
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 898</b>	<b>80 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 212</b>	<b>-63 330</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 280</b>	<b>116 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 280</b>	<b>116 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 280</b>	<b>116 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 280</b>	<b>116 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		83 280	116 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 280</b>	<b>116 618</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 527	
Andre fordringer			51 223
Sum fordringer		2 527	51 223
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 666	137 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 666	137 783
Sum omløpsmidler		244 193	189 006
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>244 193</b>	<b>189 006</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 117 144	-1 200 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 117 144</b>	<b>-1 200 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 117 144</b>	<b>-1 200 424</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 344 271	1 377 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 344 271</b>	<b>1 377 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 265	2 248
Annen kortsiktig gjeld		7 801	9 586
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 066</b>	<b>11 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>244 193</b>	<b>189 006</b>



*Sameiet Waldemar Thranesgate 15*

NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT  
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved fremmøte på ordinært sameiermøte 06.04.2016

Sameiers navn: \_\_\_\_\_

Sameiers adresse: \_\_\_\_\_

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

*I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:*

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2016

Seksjonseiers signatur: \_\_\_\_\_





## INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2016

Ordinært sameiermøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 15 avholdes onsdag, 6. april 2016 kl. 19.00. Møtet avholdes i Marianne Tønsberg sin leilighet i Waldemar Thranes gate 15 B, 4 etasje. Det vil bli avholdt beboermøte rett etter at ordinært sameiermøte er avholdt.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en person til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

### 5. INNKOMNE SAKER

A) Felling av trær i bakgård (se vedlegg A).

- 1) De to trærne nærmest skillet mellom Waldemar Thranes gate 15 og 17 felles.
- 2) Det ene treet nærmest skillet mellom Waldemar Thranes gate 15 og 17 felles. Det nest nærmeste treet grovbeskjæres.
- 3) De to trærne nærmest skillet mellom Waldemar Thranes gate 15 og 17 grovbeskjæres.

Styrets forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre alternativ A1.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

**Oslo, 18.03.2016**

**Styret i Waldemar Thranes gate 15**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.



## Vedlegg sak A

Nabogårdene Bergstien 12 og Waldemar Thranes gate 17 har kontaktet styret i Waldemar Thranes gate 15 med ønske om et felles prosjekt for beskjæring og felling av ulike trær i bakgården. Selv om de fleste trærne står på vår tomt, vil de to nabogårdene bidra med finansiering da det er disse som vil få den største fordel med mer lys som følge av beskjæring og felling. Det er behov for beskjæring av flere av trærne som har vokst seg store, og styret i Waldemar Thranes gate 15 ser positivt på initiativet fra de to nabogårdene.

Hvis man står med vår bygård i ryggen er det snakk om følgende:

- Det store treet lengst til høyre (på Bergstien 12 sin tomt) beskjæres.
- Tre nummer to fra høyre er et selvfrodd tre som er sykt, og skal derfor felles.
- Tre nummer tre fra høyre beskjæres.
- Tre nummer fire fra høyre grovbeskjæres eller felles.
- Tre nummer fem fra høyre grovbeskjæres eller felles.
- Treet som vokser ut av vår grunnmur utenfor bakgårdsinngangen til oppgang B felles, da dette er selvfrodd og til skade for bygningen.
- De to trærne foran bygården ut mot gaten beskjæres.

Trærne som er syke og til betydelig skade for bygningen, mener styret at uansett må felles. Bekjæring av trær er en styrebeslutning. Styret ønsker at sameiet stemmer over hvorvidt tre nummer fire og fem, som beskrevet over, skal felles eller grovbeskjæres.

For å bevare det grønne uttrykket og økologiske miljøet i bakgården bør de to aktuelle trærne i utgangspunktet kun beskjæres. Waldemar Thranes gate 17 har imidlertid problemer med disse trærne for sin bakgård, og krever derfor at disse felles. Waldemar Thranes gate 17 får lite sollys og mye løv ned i sin bakgård, noe som skaper problemer med fukt inn mot deres bygård.

De aktuelle trærne står såpass nærme Waldemar Thranes gate 17 at styret vurderer det til å være sannsynlig at de kan kreve at trærne felles etter naboloven, selv om vi skulle stemme for beskjæring. Dersom vi må felle trærne selv i etterkant vil sameiet vårt alene måtte stå for denne kostnaden.

På bakgrunn av at de to nabogårdene er villige til å dele finansieringen for felling og beskjæring med oss nå, vil en felling av trærne nå medføre en lavere kostnad for vårt sameie. Det vil uansett bli stående to store, flotte trær i bakgården selv om de to aktuelle trærne felles, og slik bevares det grønne uttrykket i bakgården. For å unngå unødvendige kostnader anbefaler styret at vi stemmer for at de to aktuelle trærne felles.



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 8. april 2015 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

<b>STYRET:</b>		<b>VALGT:</b>
Styreleder:	Marianne Tønsberg	2015 (1år)
Styremedlem t.o.m. 31.12.2015:	Karen Celie Hosar	2015 (1år)
Styremedlem:	Ole Snerte	2015 (1år)
Varamedlem/ styremedlem f.o.m. 1.1.2016:	Henk Braak	2015 (1år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 19 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 218 bruksnr. 172 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 684 343.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.



## **SAMEIETS LÅN**

Sameiet har et lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.40369.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har vaktmesteravtale med Ant vaktmester DA.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt blant annet gjennom ovennevnte punkt i årsberetningen og avtaler med Romerike Svakstrøm og Norsk Brannvern, jf. vedlagte internkontrollrapport

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

## **BREDBÅND, TV OG TELEFONI**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd/IP-telefoni rettes til GET via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) eller telefon: 02123



## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring og har forsikringsnummer 55796920. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2016 utgjøre kr 6 000,-.

Sameiet har i 2015 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 13 421,-.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 15

## **EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER**

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos skattedirektoratet.

Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

## **3. STYRETS ARBEID**

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker i 2015:

### ***Oppgraderinger***

- Rørleggersentralen AS gjennomførte nødvendige oppgraderinger av rørsystemet i kjelleren, blant annet innsetting av rottesperre, i februar 2015. Rottesperrene ble igjen kontrollert av Rørleggersentralen AS i januar 2016, og en mulig inngang for rotter til rørene ble lukket.
- Skadedyrsbekjempelsesfirmaet Anticimex har i januar 2016 gjennomført kontroll av kjeller og vegger og ikke funnet spor etter rotter.
- En luftavfukter er satt opp i kjelleren for å redusere fuktnivået. Det er ikke funnet mugg i kjelleren. Luftavfukteren ser ut til å virke godt.
- Oslo Malermesterforretning har pusset opp vegger, tak, vinduer og inngangsdører i oppgangene. Maling av trapper gjenstår og vil gjennomføres av Hunvik & co når det blir varmere vær. Oppussingen dekkes av innskudd fra beboerne til dette formål i 2015.
- Elektriker Leithe & Christiansen AS gjennomførte enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget i fellesarealene etter påpekninger fra Infratek, som på vegne av Hafslund gjennomførte el kontroll i sameiet våren 2015. Det felles elektriske



anlegget er nå godkjent på alle punkter.

- Elektriker Leithe & Christiansen har montert overspenningsvern på hovedtavlen i kjelleren i februar 2016. Elektrikeren har også montert lysekroner og skiftet lampekupler i de to oppgangene.

### ***Nye avtaler***

- Styret har inngått en avtale med Norsk Brannvern om kontroll av brannsikkerheten i hele sameiet. Kontrollene og oppgraderinger er gjennomført, jf. omtale under inspeksjoner og befaringer. Styret bør vurdere en ny slik kontroll om et par år.
- Styret har reforhandlet sameiets felles TV-avtale med Get. Ny avtale til lavere pris og inkludert bredbånd ble inngått i januar 2015.
- Styret har reforhandlet sameiets forsikring av bygården hos Gjensidige basert på tiltak gjennomført i bygården de siste årene. Ny avtale til betydelig lavere pris fra ble inngått fra og med mars 2016.

### ***Inspeksjoner og befaringer***

- Årlig visuell inspeksjon av rørsystemer i fellesarealer ble gjennomført av Rørleggersentralen AS høsten 2015.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesarealer ble gjennomført av Romerike Svakstrøm vinteren 2015 og vinteren 2016.
- Norsk Brannvern gjennomførte inspeksjoner av alle seksjonene i sameiet i perioden november 2015 til februar 2016. Inspeksjonene innebar kontroll av varslings- og slukningsutstyr i tillegg til informasjon om brannsikkerhet. Seksjoner som ikke fikk godkjent sluknings- eller varslingsutstyr har oppgradert dette i etterkant. Styret har kjøpt inn nye brannslukningsapparater til fellesarealene og hengt opp skilter for rømningsveier, sluknings- og varslingsutstyr.

### ***Økonomi***

- Styret bestemte å øke fellesutgiftene fra 1.1.2015. Økningene ble gjort for å møte generell prisvekst. Grunnet nedgang i avdrag og renter på felles lån, ble sameiernes fellesutgifter totalt redusert.
- Styret bestemte å øke fellesutgiftene med 3 prosent fra juli 2015 for å bygge opp sameiets vedlikeholds buffer ytterligere.



## 4. REGNSKAPET FOR 2015

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2015 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2015 viser et årsresultat på kr 83 280,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driftsinntektene i 2015 var totalt kr 847 823,-.

Dette er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene i 2015 var totalt kr 714 331,-.

Dette er i henhold til budsjett.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.15 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## 5. KOSTNADSUTVIKLING

### RENTER

Rentesatsene i Handelsbanken pr. den 31.12.2015:

Driftskonto	0,05 % p.a.
Sparekonto	0,05 % p.a.
Lån	4,26 % p.a.

### STRØMPRISENE

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å spå utviklingen i strømprisene.

### ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



#### **FORSIKRING**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2016 på 3,3 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Se punkt om reforhandlet avtale med Gjensidige under punkt 3 om styrets arbeid.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften økes med 7 % fra 2015 til 2016.

Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2 % fra 2015 til 2016

Feieavgiften og tilsynsgebyret er foreslått uendret fra 2015 til 2016.

#### **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

#### **6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2016**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2016.

Budsjettet for 2016 ligger vedlagt.

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter i 2016.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 55 483,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 17.03.2016

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 15

*Marianne Tønsberg /S/*

*Ole Snerte /S/*

*Henk Braak /S/*



Til årsmøtet i  
Sameiet Waldemar Thranesgate 15

Grant Thornton Revisjon AS  
Bogstadveien 30  
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00  
Faks: +47 22 20 04 10  
E-post: oslo@grant.thornton.no  
www.grant.thornton.no  
Org.nr. 987 632 380 MVA

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Waldemar Thranesgate 15, som viser et overskudd på kr. 83.280. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 boligsammenslutningens utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsammenslutningens 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.

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Waldemar Thranesgate 15 per 31. desember 2015 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Presisering*

Sameiets bokførte egenkapital er per 31.12.2015 negativ. Vi viser til prinsippnoten for ytterligere omtale av egenkapitalen. Forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

*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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 boligsammenslutningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17.03.2016  
Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen  
Statsautorisert revisor



---

**Årsoppgjør**rapport

---

**SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE  
15**

**2015**



SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Resultatregnskap 2015

	Note	Regnskap 2015	Budsjett 2015	Regnskap 2014
<b>Inntekter:</b>				
Inntekter		213 001	213 000	0
Fellesutgifter		524 118	524 092	494 376
Avdrag/renter på lån		108 204	108 228	136 272
Andre inntekter		2 500	0	135 541
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>847 823</b>	<b>845 320</b>	<b>766 189</b>
<b>Driftskostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	25 102	25 102	25 102
Driftskostnader	3	245 669	249 000	232 612
Vedlikeholdskostnader	4	270 678	277 375	164 153
Honorarer	5	51 040	50 750	50 368
Forsikringer	6	102 446	108 000	103 426
Andre kostnader	7	19 395	12 000	10 579
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>714 331</b>	<b>722 227</b>	<b>586 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 492</b>	<b>123 093</b>	<b>179 948</b>
Finansinntekter	8	13 686	0	16 685
Finanskostnader		63 898	79 147	80 015
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-50 212</b>	<b>-79 147</b>	<b>-63 330</b>
<b>Resultat</b>		<b>83 280</b>	<b>43 946</b>	<b>116 618</b>



## SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

### Balanse

	Note	2015	2014
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		2 527	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	51 223
Bank	9	241 666	137 783
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>244 193</b>	<b>189 006</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>244 193</b>	<b>189 006</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-1 117 144	-1 200 424
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-1 117 144</b>	<b>-1 200 424</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		1 344 271	1 377 597
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>1 344 271</b>	<b>1 377 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		9 265	2 248
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 649	4 295
Påløp te kostnader		2 567	3 208
Annen kortsiktig gjeld	12	585	2 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 066</b>	<b>11 834</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>244 193</b>	<b>189 006</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		244 193	189 006
Kortsiktig gjeld		17 066	11 834
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>227 127</b>	<b>177 173</b>

Oslo, 17.03.2016  
Styret for SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

Marianne Norman Tønsberg /S/  
Styreleder

Henk Braak /S/  
Styremedlem

Ole Snerte /S/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2015 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 19 boligseksjoner.

### Note 1 Driftsinntekter

Ekstraordinær innbetaling	213 001
Fellesutgifter	524 118
Avdrag/renter på lån	108 204
Andre inntekter	2 500
<b>Sum inntekter</b>	<b>847 823</b>

### Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	3 102
Godtgj. til styre	22 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>25 102</b>



## Note 3 Driftskostnader

Antenneanlegg, Kabel- TV	58 452
Containerleie	2 310
Lys, varme	7 783
Renhold	37 136
Renovasjon, vann, avløp mv.	122 801
Vaktmestertjenester	14 000
Variable vaktmestertjenester	3 188
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>245 669</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	15 785
Rep./vedlikehold bygninger	251 718
Sanitæranlegg	3 175
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>270 678</b>

## Note 5 Honorarer

Div.honorar	15 399
Regnskapshonorar	28 516
Revisjonshonorar	7 125
<b>Sum honorarer</b>	<b>51 040</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Grant Thornton AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	102 446
<b>Sum forsikring</b>	<b>102 446</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 55796920.  
Sameiet fikk i 2015 utbetalt kundeutbytte på kr 13 421,- (for året 2014) fra Gjensidige Forsikring.

## Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 396
Diverse kostnader	13 002
Porto/kopiering	3 441
Sameiermøte	557
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>19 395</b>



## Note 8 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	225
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 421
Andre renteinntekter	40
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>13 686</b>

## Note 9 Bankinnskudd

Kontonr. 8397.05.01315	241 594
Kontonr. 8397.20.01840	72
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>241 666</b>

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2015	Bevegelse	31.12.2015
Egenkapital	-1 200 424	83 280	-1 117 144
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 200 424</b>	<b>83 280</b>	<b>-1 117 144</b>

## Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.40369 i Handelsbanken.  
Annuitetslån med løpetid på 22 år og 2 mnd.

Lånesaldo pr. 31.12.15:	1 344 271
Effektiv rente pr. 31.12.15:	4,26 %
Avdrag i 2015:	33 326

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 1 138 817,-.

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	
Purregebyr	585
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>585</b>



## SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 15

### Budsjett 2016

	Budsjett 2016	Regnskap desember 2015	Budsjett 2015
<b>Inntekter:</b>			
Inntekter	0	213 001	213 000
Fellesutgifter	529 644	524 118	524 092
Avdrag/renter på lån	108 204	108 204	108 228
Andre inntekter	0	2 500	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>637 848</b>	<b>847 823</b>	<b>845 320</b>
<b>Driftskostnader:</b>			
Lønnskostnader	25 102	25 102	25 102
Driftskostnader	256 900	245 669	249 000
Vedlikeholdskostnader	78 675	270 678	277 375
Honorarer	44 050	51 040	50 750
Forsikringer	106 000	102 446	108 000
Andre kostnader	16 500	19 395	12 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>527 227</b>	<b>714 331</b>	<b>722 227</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>110 621</b>	<b>133 492</b>	<b>123 093</b>
Finansinntekter	0	13 686	0
Finanskostnader	55 138	63 898	79 147
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-55 138</b>	<b>-50 212</b>	<b>-79 147</b>
<b>Resultat</b>	<b>55 483</b>	<b>83 280</b>	<b>43 946</b>
Avdrag	29 081	33 326	29 081
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>26 402</b>	<b>49 954</b>	<b>14 865</b>





SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 15

# Internkontroll

---

ihht. internkontrollforskriften

Styret

24.01.2016



24.01.2016

### **Innhold**

Aktuelle lover og forskrifter	2
Mål for helse, miljø og sikkerhet	3
Risikoanalyse	5
Handlingsplan	6
Rutiner for avviksbehandling skal være ferdig utarbeidet innen ...	3



24.01.2016

## Mål for helse, miljø og sikkerhet

### Hovedmål

- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet.
- Dette skal oppnås ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi.

### Delmål

- Sameiet skal revidere eksisterende internkontrolldokumentasjon innen årsmøtet hvert partallsår.
- Sameiet skal avholde beboermøte med HMS som tema i forbindelse med hvert årsmøte.

## Ansvar og oppgaver for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet

Sameiet består av 19 seksjoner. Sameiet har et valgt styre bestående av tre personer pluss vara. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret består per januar 2016 av styreleder Marianne Norman Tønsberg, styremedlem Ole Snerte og styremedlem Henk Braak.

Sameiet har ansatt ANT Vaktmester Lovnev som vaktmester for sameiet. Firmaet drives av Anatoly Lovnev som leier en leilighet sameiets første etasje.

Oppgave	Ansvarlig/utførende	Dokumentasjon
Overordnet HMS-ansvar	Styret	
Jevnlig sjekk av elektrisk anlegg	Vaktmester	Se vedlagt vaktmesteravtale
Jevnlig sjekk av brannslukningsutstyr i fellesarealer	Vaktmester	Se vedlagt vaktmesteravtale
Jevnlig sjekk av at alle nødutganger er frie	Vaktmester	Se vedlagt vaktmesteravtale
Årlig sjekk av brannvarslingssystem, brannslukningsapparater og varslingssystem i leilighetene	Romerike Svakstrøm / Norsk Brannvern	Se vedlagt avtale med Romerike Svakstrøm og avtale med Norsk Brannvern
Årlig sjekk av rørsystemer	Rørleggersentralen AS	Se vedlagt avtale med Rørleggersentralen
Sikkerhet og vedlikehold i leiligheter	Seksjonseiere/beboere	Se vedlagte vedtekter kap. 3, 9 og 11



24.01.2016

### Aktuelle lover og forskrifter

- *Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)*  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127>
- *Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn*  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2002-06-26-847>
- *Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr*  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1929-05-24-4>
- *Lov om vern mot forurensninger og om avfall*  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1981-03-13-6>



24.01.2016

## Risikoanalyse

	Sannsynlighet			Konsekvens			Produkt <sup>1</sup>	Prioritet
	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Tenkelig	Død	Varig skade	Forbigående skade		
	3	2	1	3	2	1		
Brann i fellesarealer			X	X			3	1
Brann i leilighet			X	X			3	1
Uhell ved bruk av grill på balkong			X		X		2	2
Benytter beboere uautoriserte til montering av elektrisk anlegg			X		X		2	2
Benytter beboere uautoriserte til rørleggerarbeider			X		X		2	2
Forekommer feilmontering av ildsted		X				X	2	2
Forekommer farlig avfall i vanlig restavfall			X			X	1	3
Isras fra tak		X			X		4	1

<sup>1</sup>Multipliser tallene over kryssene og før opp under produkt. Høyest produktall skal ha høyest prioritet.



24.01.2016

## Handlingsplan

Risiko	Tiltak	Frist	Ansvarlig	Kvittering
Brann i fellesarealer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Jevnlig sjekk av brannslukningsutstyr og el-anlegg</li><li>- Kontroll av brannvernsanlegg</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Jevnlig</li><li>- Årlig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaktmester</li><li>- Styret gjennom avtale med Romerike Svaktstrøm / Norsk Brannvern</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- OK ihht vaktmester-avtale</li><li>- OK ihht avtale med Romerike Svaktstrøm / Norsk Brannvern</li></ul>
Brann i leiligheter /på balkonger	<ul style="list-style-type: none"><li>- Skifte av batteri i røykvarslere og ettersyn av slukkeutstyr</li><li>- Det skal igangsettes kartlegging av hvor mange av beboerne som har behov for bistand ved evakuering</li><li>- Informasjon om HMS til seksjonseiere/beboere, inkl. info om felles samlingsplass ved brann</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nov./des. 2015</li><li>- I forbindelse med årsmøte/beboermøte 2016</li><li>- Årsmøte/beboermøte 2016</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Seksjonseiere /beboere. Styret gjennom avtale med Norsk Brannvern</li><li>- Styret</li><li>- Styret</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- OK 2015, tiltak i 1. Kvartal 2016 for å sikre at alle leilighetene har alt de skal i orden</li></ul>
Uautoriserte monteringer /feilmonteringer av el-anlegg/rør/ildsted	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nedfelte regler i vedtektene</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2014</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Styret</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reviderte vedtekter, 2014</li></ul>
Farlig avfall i restavfall	<ul style="list-style-type: none"><li>- Informasjon om HMS til seksjonseiere/beboere</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Årsmøte/beboermøte 2016</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Styret</li></ul>	
Isras fra tak	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vurdering av sikringstiltak</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2014</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Styret pluss jevnlig sjekk vaktmester</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kontroll gjennomført av Høyden AS 2014</li></ul>



24.01.2016

### Rutiner for avviksbehandling

1. Seksjonseiere/beboere har ansvar for å melde feil og mangler til styret. Styrets kontaktinformasjon er synlig oppslått i begge oppganger i sameiet.
2. Vaktmester har i henhold til vaktmesteravtale ansvar for å melde feil og mangler til styret.
3. Styret har ansvar for å følge opp innmeldte feil og mangler.
4. Styret skal gi seksjonseiere/beboere/vaktmester tilbakemelding om hvilke tiltak som iverksettes.
5. Avviksprotokoll føres i forbindelse med jevnlig styremøter.

