



## Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 896 674 862  
Navn/foretaksnavn: SAMEIET BADEBYGGET  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS  
Konghellegata 3  
0569 OSLO

Brønnøysundregistrene  
30.03.2022

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

2014.140687



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



SAMEIET BADEBYGGET c/o Engvist Eiendomsdrift AS Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	896 674 862	



Registrerte opplysninger per 18.07.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap <b>NEI</b>	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres  Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører  Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet  Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS selskap  IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten *Jan Ole Polyberg* 10.03.2014

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

SEKJ

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev


BR-1001-11





SAMEIET BADEBYGGET

RESULTATREGNSKAP FOR 2013

	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2014
<b>Noter Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
Fellesutgifter	300 000	300 000	300 000	315 000
2 Andre inntekter	192 734	189 732	38 412	40 758
Sum driftsinntekter	<u>492 734</u>	<u>489 732</u>	<u>338 412</u>	<u>355 758</u>
3 Personalkostnader	11 410	11 410	11 410	11 410
Kommunale avgifter	55 186	56 430	53 236	57 000
4 Vedlikehold	312 723	314 000	77 287	187 500
5 Driftskostnader	74 711	72 800	71 230	65 785
6 Honorarer	46 250	43 000	43 125	45 000
Forsikringer	44 676	42 000	41 816	45 000
7 Andre kostnader	<u>15 988</u>	<u>12 950</u>	<u>5 417</u>	<u>12 890</u>
Sum driftskostnader	<u>560 944</u>	<u>552 590</u>	<u>303 522</u>	<u>424 585</u>
Driftsresultat	<u>-68 210</u>	<u>-62 858</u>	<u>34 890</u>	<u>-68 827</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Renteinntekter	<u>8 090</u>		<u>7 148</u>	
Rentekostnader			<u>43</u>	
Netto finansresultat	<u>8 090</u>		<u>7 105</u>	
<b>Årets resultat</b>	<u><b>-60 119</b></u>	<u><b>-62 858</b></u>	<u><b>41 995</b></u>	<u><b>-68 827</b></u>
Overføringer:				
Overført til annen egenkapital	<u>-60 119</u>			
Sum overføringer	<u>-60 119</u>			



## SAMEIET BADEBYGGET

## BALANSE PR. 31.12.13

		31.12.13	31.12.12
<b>Noter</b>	<b>EIENDELER</b>		
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Restanse fellesutgifter	11 761	7 420
	Forskuddsbetalte kostnader	39 241	36 828
	Bankinnskudd	96 691	154 455
	<b>Sum eiendeler</b>	<b>147 693</b>	<b>198 703</b>
	<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Egenkapital 01.01.	130 063	88 067
	Vedlikeholdsfond	60 000	60 000
	Periodens resultat	-60 119	41 995
	<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>129 943</b>	<b>190 063</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Kortiktig gjeld</b>		
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	13 635	8 640
	Leverandørgjeld	4 115	0
	<b>Sum gjeld</b>	<b>17 750</b>	<b>8 640</b>
	<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>147 693</b>	<b>198 703</b>

Oslo, 31.12.13 / 26.02.2014

*Oda Strand*  
Oda Strand  
Styreleder

*Henning Iversen*  
Henning Iversen  
Styremedlem

*Anita Lindseth Perez*  
Anita Lindseth Perez  
Styremedlem

Årsregnskap 2013



## SAMEIET BADEBYGGET

### Noter til regnskapet for 2013

#### 1 Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

##### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2014
<b>2 Andre inntekter</b>				
Kabel TV	39 732	39 732	38 412	40 758
Kapitalinnkalling	153 002	150 000		
<b>Sum</b>	<u>192 734</u>	<u>189 732</u>	<u>38 412</u>	<u>40 758</u>
<b>3 Personalkostnader</b>				
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410	1 410
<b>Sum</b>	<u>11 410</u>	<u>11 410</u>	<u>11 410</u>	<u>11 410</u>
<i>Sameiet har ingen ansatte og har dermed ikke krav om OTP Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.</i>				
<b>4 Vedlikehold</b>				
Vedlikehold bygning - utvendig	301 327	285 000	64 100	160 000
Vedlikehold utearealer	2 017	5 000	4 138	5 000
Vedl. nøkler, låser etc.	3 379	5 000	5 023	5 000
Vedlikehold VVS		2 500		2 500
Egenandel skader/lekkasjer	6 000			
Vedlikehold brannvern		6 500		5 000
Vedlikehold diverse		10 000	4 027	10 000
<b>Sum</b>	<u>312 723</u>	<u>314 000</u>	<u>77 287</u>	<u>187 500</u>
<b>5 Driftskostnader</b>				
Strøm fellesarealer	23 091	12 000	11 388	12 000
Snøbrøyting	8 525	10 000	9 906	10 000
Porto, kopiering etc	2 043	800	641	2 000
Kabel-TV	41 052	50 000	49 295	41 785
<b>Sum</b>	<u>74 711</u>	<u>72 800</u>	<u>71 230</u>	<u>65 785</u>



## SAMEIET BADEBYGGET

	<b>Regnskap 2013</b>	<b>Budsjett 2013</b>	<b>Regnskap 2012</b>	<b>Budsjett 2014</b>
<b>6 Honorarer</b>				
Revisjon	8 125	7 000	8 125	8 000
Forretningsførsel	36 000	36 000	35 000	37 000
Konsulenttjenester	2 125			
<b>Sum</b>	<u>46 250</u>	<u>43 000</u>	<u>43 125</u>	<u>45 000</u>
<i>Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon av sameiets regnskap.</i>				
<b>7 Andre kostnader</b>				
Bankomkostninger	1 617	2 000	1 545	2 000
Kontingenter	890	950	890	890
Øvrige driftskostnader	13 481	10 000	2 983	10 000
<b>Sum</b>	<u>15 988</u>	<u>12 950</u>	<u>5 417</u>	<u>12 890</u>



## SAMEIET BADEBYGGET

### STYRETS BERETNING FOR 2013

#### 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Oda Strand	valgt i 2013 for 2 år
Styremedlem	:	Henning Iversen	valgt i 2013 for 2 år
Styremedlem	:	Anita Lindseth Perez	valgt i 2012 for 2 år
Varamedlem	:	Thomas Gregersen	valgt i 2013 for 2 år

#### 2. GENERELT OM SAMEIET

##### Eiendommen

Sameiet er et registrert boligsameie i Oslo og består av 11 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 896 674 862.

Sameiet eier tomten gnr 75, bnr 1445 i Oslo.

Styret har ikke kjennskap til at virksomheten forurensar det ytre miljøet utover det som er vanlig for tilsvarende boligsameier.

##### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Enqvist Eiendomsdrift AS i samsvar med kontrakt. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Jens-Otto Forbergskog.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS v/registrert revisor Øyvin Berntzen.

##### Takster og forsikringer

Sameiet er forsikret hos Gjensidige med en fullverdifsikring. Egenandelen er kr 6.000,-. Ved glasskade er egenandelen kr. 2 000,-.

Forsikringen inkluderer styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, huseieransvar og rettshjelp.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte sameier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnet, må selskapet varsles.

Den enkelte sameier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring. Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige NOR på telefon 03100 på kveldstid og helg. Polisenummeret er 80477099.



## SAMEIET BADEBYGGET

### 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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til 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.

### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

### Ligningsoppgaver for 2013

Ligningsoppgaver med oversikt over finanskostnader, bankinnskudd, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt sameierne i januar 2014, og er rapportert til offentlig myndighet i henhold til gjeldende bestemmelser. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret eller ved å gå inn på skatteetatens hjemmesider.

## 3. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i løpet av 2013.

Snr	Selger	Kjøper	Overtakelse
11	Margrethe Kvisle	Oda Strand	14.01.13
6	Sissel Bildøy	Therese Corneliussen	15.04.13
4	Kiserud Ole og Fredrick	Eva Skyberg	21.08.13



## SAMEIET BADEBYGGET

### 4. STYRETS ARBEID

Styret har i 2013 hatt 4 styremøter og arbeidet med følgende saker:

- Slamspyling og desinfisering av kjeller etter tilbakeslag av kloakk.
- Malearbeider: Husets øst og syd vegg har fått husvask og er behandlet med sopp og
- algedreper, og påført 2 strøk med maling.
- Det er montert sink beslag på dekkbord oppå vindskiene på taket som beskytter mot tidlig råte.
- Sprinkleranlegg: Det er foretatt sjekk og test av anlegget samt skiftet batterier på varsler (varer i 2 år) Arbeidet er utført av Sprinklerteknikk AS.
- Falsk pipe: Det er sendt mail til utbygger vedr. ikke tilfredsstillende montering.
- Befaring/møte med utbygger vedr. utomhusarealet som tilhører vårt gårds og bruks nr. og er berørt av byggeplassen. Bytte av vei og parkering samt dekke på vei og nedkjøring.
- Oppfølging av sameiets interesser i forhold til de pågående byggearbeidene på nabotomten.
- Brev til Plan og bygningsetaten vedrørende arealoverføring fra «Fellestomten».
- Brev til Vann og avløpsetaten vedrørende spillvannsledning, og overvannsproblematikken.
- Brev til Bydelsoverlegen og skolen vedr. trafikksituasjonen ved Disen barneskole.
- Brev til Plan og bygningsetaten vedr. manglende sluttdokumentasjon fra Vann og avløpsetaten i forbindelse med brukstillatelse av Disen skole.
- E-poster til skolen i forbindelse opprydning/fjerning av farlig bygningsmaterieil på deres eiendom og annonsering av offentlig skolevei over gårdsplassen vår.
- Reparasjon av dør i oppgang J.
- Reparasjon av trapp i oppgang J. Arbeidet ble utført av utbygger.
- Det er avholdt 2 dugnader (vår og høst) og tenning av julegran med kakao og kaker på fellesområdet.
- Klager fra sameiere på sjenerende dyrehold.
- Innkjøp av plenklipper og organisert plenklippeturnus

### 5. ANNEN INFORMASJON

#### Kommunale avgifter.

Sameiet betalte kr 55 186 i kommunale avgifter i 2013.

#### Renter

Det var ved årsskiftet 1,45 % rente på innestående på driftskonto.



## SAMEIET BADEBYGGET

### 6. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 201<sup>3</sup> viser et underskudd på kr. 60 119, mot budsjettert underskudd på kr 62 858.

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

#### Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det kr 11 761 i restanser på fellesutgifter.

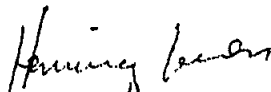
Purringer blir sendt ut ca den 20. i hver måned. Forretningsfører belaster et purregebyr på kr 64,- pr. påminnelse.

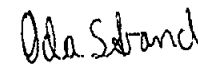
### 7. BUDSJETT 2014

Budsjett for 2014 følger vedlagt. Styret anbefaler en økning i fellesutgiftene på 10% fra og med 1.7.2014. Kabel-TV økes til dagens reelle kostnad.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo, 26. februar 2014

  
Henning Iversen  
Styremedlem

  
Oda Strand  
Styreleder

  
Anita Lindseth Perez  
Styremedlem



Til sameiermøtet i Sameiet Badebygget

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Badebygget, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 60 119 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 rettviseende 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 selskapets 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 selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 Badebygget per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Side 1

Registrert revisor Lars-Erik Moltzau  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Org.nr.: NO 984 445 180 MVA

Pb.158, 1541 Vestby  
Tlf: 64 95 56 50  
Fax: 64 95 56 51

Besøksadresse: Vestbytorget, 3.etg.  
Bankgiro: 1080.18.98225  
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no



**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 begrenset revisjon 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 bokføringskikk i Norge.

Vestby, den 28. februar 2014

Moltzau Revisjon AS

Øyvind Berntzen  
Registrert revisor