



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 161 468
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TORSHOVBGATEN 5
Forretningsadresse: v/Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS
Akersgata 73B
0180 OSLO

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2016

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	280 944	316 048
Sum inntekter		280 944	316 048
Kostnader			
Lønnskostnad	,	2 282	2 282
Annen driftskostnad	„„„„„	277 125	270 356
Sum kostnader		279 407	272 638
Driftsresultat		1 537	43 410
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 783	10 103
Sum finansinntekter		8 783	10 103
Annen finanskostnad		66	78
Sum finanskostnader		66	78
Netto finans		8 717	10 025
Ordinært resultat før skattekostnad		10 254	53 435
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 254	53 435
Årsresultat		10 254	53 435
Totalresultat		10 254	53 435
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 254	53 435
Sum overføringer og disponeringer		10 254	53 435



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			74
Sum fordringer		0	74
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 066	140 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 066	140 037
Sum omløpsmidler		132 066	140 111
SUM EIENDELER		132 066	140 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		129 664	119 410
Sum opptjent egenkapital		129 664	119 410
Sum egenkapital		129 664	119 410
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 448	16 630
Annen kortsiktig gjeld		954	4 072
Sum kortsiktig gjeld		2 402	20 702
Sum gjeld		2 402	20 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 066	140 111



Til seksjonseierne i Torshovgaten 5 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Torshovgaten 5 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 Torshovgaten 5 Sameie
avholdes onsdag 30. mars 2016 kl. 19.00 hos i OBOS lokaler, Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 06.03.2016

Styret i Torshovgaten 5 Sameie

Stian Boye Skaatan/s/

Helene Brandt/s/

Rammemakeriet v/ Atle Strøm/s/

Salong Dietrich AS v/ Marlene Ender/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Boye Skaatan	2015-2016
Styremedlem	Helene Brandt	2015-2016
Styremedlem	Atle Strøm, Rammemakeriet	2015-2016
Styremedlem	Marlene Ender, Salong Dietrich AS	2015-2016

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

Generelle opplysninger om Torshovgaten 5 Sameie

Sameiet består av 3 seksjoner.

Torshovgaten 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984161468, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Torshovgata 5
Gårds- og bruksnummer :
225 292

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.

Torshovgaten 5 Sameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Haugen Elektro er engasjert i forbindelse med gjennomgang av sikringsskap i kjeller, da bygården hadde stående jordfeil i vinter. Haugen Elektro skal også opprette tilknytning for brannvarsling og detektor for frisør og rammeverket – tid for dette er ikke avklart.

Schneider Electric har utført gjennomgang av brannvarsling og brannsentral.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 280.944.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 279.407.

Dette er kr 23.593 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 10.254 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 129.664.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 2.626. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgaten 5 Sameie.

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 2016.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.16.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.03.2016

Styret i Torshovgaten 5 Sameie

Stian Boye Skaatan/s/

Helene Brandt/s/

Rammemakeriet v/ Atle Strøm/s/

Salong Dietrich AS v/ Marlene Ender/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Torshovgaten 5

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torshovgaten 5 , som viser et overskudd på kr 10 254. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og 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 sameiets 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 sameiets 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Torshovgaten 5 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

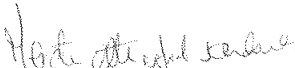
Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2016
BDO AS


Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	280 944	266 048	281 000	309 000
Andre inntekter		0	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		280 944	316 048	281 000	309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-282	-282	0	0
Styrehonorar	4	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Revisjonshonorar	5	-10 099	-8 085	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-22 035	-21 343	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar		0	-2 938	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-7 917	-25 574	-14 000	-9 000
Forsikringer		-70 194	-66 099	-71 000	-74 000
Kommunale avgifter	7	-153 503	-131 813	-158 000	-157 000
Energi/fyring		-10 989	-12 493	-25 000	-25 000
Andre driftskostnader	8	-2 388	-2 011	-1 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-279 407	-272 638	-303 000	-302 000
DRIFTSRESULTAT		1 537	43 410	-22 000	7 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 783	10 103	10 000	10 000
Finanskostnader	10	-66	-78	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 717	10 025	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		10 254	53 435	-12 000	17 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 254			



9
Torshovgaten 5 Sameie

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	74
Driftskonto OBOS-banken		132 066	140 037
SUM OMLØPSMIDLER		132 066	140 111
<hr/>			
SUM EIENDELER		132 066	140 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		129 664	119 410
SUM EGENKAPITAL		129 664	119 410
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		894	4 012
Leverandørgjeld		1 448	16 630
Annen kortsiktig gjeld	11	60	60
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 402	20 702
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 066	140 111
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2016,
Styret i Torsovgaten 5 sameie

Stian Boye Skaatan/s/

Helene Brandt/s/

Rammemakeriet v/ Atle Strøm/s/

Salong Dietrich v/Marlene Ender/s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	280 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	280 944

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-282
SUM PERSONALKOSTNADER	-282

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 2014/2015, og er på kr 2 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 099.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 580
Drift/vedlikehold elektro	-1 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 917

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 681
Feieavgift	-3 633
Renovasjonsavgift	-63 189
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 503

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-112
Porto	-273
Bank gebyr	-2 003
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 388

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	213
Utbytte Gjensidige	8 570
SUM FINANSINNTEKTER	8 783

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-66

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-60
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret kan nåes på tlf. 92 26 70 61 og e-post Stian_skaatan@hotmail.com

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 64350153. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Torshovgaten 5 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.