



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	695 436	667 680
Sum inntekter		695 436	667 680
Kostnader			
Lønnskostnad	1	51 345	51 345
Annen driftskostnad	2	381 992	609 029
Sum kostnader		433 337	660 374
Driftsresultat		262 099	7 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		85	80
Utbytte Gjensidige Forsikring		11 797	11 191
Sum finansinntekter		11 882	11 271
Annen finanskostnad	7	33 517	36 984
Sum finanskostnader		33 517	36 984
Netto finans		-21 635	-25 713
Ordinært resultat før skattekostnad		240 464	-18 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		240 464	-18 407
Årsresultat		240 464	-18 407
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		0
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 464	-18 407
Sum overføringer og disponeringer		240 464	-18 407



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	12 655
Andre fordringer	5	26 709	25 903
Sum fordringer		26 709	38 558
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	200 660	76 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 660	76 417
Sum omløpsmidler		227 369	114 975
SUM EIENDELER		227 369	114 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			0
Udekket tap	4	467 335	707 799
Sum opptjent egenkapital		-467 335	-707 799
Sum egenkapital		-467 335	-707 799
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	684 392	763 588
Sum annen langsiktig gjeld		684 392	763 588
Sum langsiktig gjeld		684 392	763 588
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	6	0	0
Leverandørgjeld	6	1 332	44 029
Påløpte renter	6	0	2 919
Forskudd fellesutgifter	6	6 363	12 037
Gebyr forretningsfører	6	0	201
Annen kortsiktig gjeld		2 616	
Sum kortsiktig gjeld		10 311	59 186
Sum gjeld		694 703	822 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 368	114 975



Årsberetning 2018

Eierseksjonssameiet Gabels gate 8
Organisasjonsnr. 988 321 877

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Leder	Camilla Brøndbo
Styremedlem	Reidun Torp
Styremedlem	Anders Løvgren

B) VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Victoria Høgheim

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Det er ingen revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 988 321 877

Sameiet består av 14 seksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 211 / 104

Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styret opplever at samarbeidet i styret og med



de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk. Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det ble i 2018 brukt kr 18 227,- på vedlikehold av bygning, hovedsakelig på lås og nøkkel system, samt 7561,- på uteområde i form av planter og jord.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer 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 boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift.

6. BRANNVARSLINGSANLEGG

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS, om kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget. Det ble utført en felles gjennomgang med styremedlem høsten 2018.

7. FORSIKRING

Sameiets benytter Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 79199878. Bygningsmassen er fullverdifsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret 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 eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

8. VAKTMESTER

Det er ingen fast vaktmester i sameiet.



9. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper, digitalt TV-signaler fra Get.

10. FREMLEIE

Per 31.12.2018 er det 4 leiligheter som blir utleid.

Huseier er ansvarlig for å informere leietaker om vedtekter. Leietaker er forpliktet til å følge sameiets vedtekter og husordensregler i perioden leiligheten er til leietakers disposisjon.

11. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 4 styremøter i perioden, i tillegg har vi hatt kontakt på mail og telefon.

Hafslund. Totale strømkostnader i 2017 var kr 110 000,- Beløpet er fire ganger så høyt som tidligere år og avviket knyttes til installeringen av automatiske strømmålere. Det har tatt lang tid og mange mailer til Hafslund før vi endelig fikk en tilbakemelding september 2018. Det resulterte i at vi fikk kreditert forbruket tilsvarende 35 615 kWh. Det er årsaken til at posten «strøm fellesareal» i 2018 er inntektsført med kr 33 012 i årsregnskapet.

Innbrudd. I början av november var det inbrott i källarförråden 2 dagar i rad. Låssmed kontaktades för byte av lås till dörrar in i källare. Polis kontaktades som kom på inspektion. Alla som var drabbade fick själva kontakta sitt respektive försäkringsbolag. Skadegörelse i « felles område» var så pass lite att det inte var någon mening att anmäla till sameiets egna försäkring.

Brannvarslingsanlegget. Sameiet har årlig serviceavtale med Norsk brannvern. Tilbakemeldingen etter service utført august 2018 var at det er en del utfordringer knyttet til systemet vårt, blant annet at utstyret har gått ut av produksjon og tilgangen på reservedeler er kun tilgjengelig i en begrenset periode. De la uoppfordret ved ett pristilbud for utskiftning, trådløs kr 225 000,- ledningsbasert totalt kr 175 000,- inkl mva. Styret har ikke fulgt opp dette ytterligere på bakgrunn av at det ikke har vært noen feilmeldinger (signaliseres med piping i hovedtavlen som står plassert i 1 etg) I tillegg hadde styret en grundig gjennomgang av anlegget i 2017 og da fikk vi beskjed om at både anlegget og signalforsterkerne som er plassert rundt i bygget er av svært god kvalitet.

Nytt låsesystem. Vi har innhentet tilbud på diverse løsninger for låsesystemet, men vi ønsker å undersøke dette ytterligere før vi legger frem forslag med pristilbud for behandling i årsmøte.



Forsøpling i fellesareal. Både eiere og leietakere melder om at det stadig er hensatt søppel rundt om i fellesarealene og i portrommet. Dette er ett gjentakende problem som vi ikke klarer å få kontroll over, men vi setter pris på å bli varslet så snart det blir oppdaget. Vi har ved noen tilfeller sett det i sammenheng med oppussing eller flytting og kontaktet vedkommende.

Vi minner om at det blir bestilt container til dugnaden hvert år, da har dere anledning til å kaste personlige eiendeler.

12. DUGNAD OG VELFERD

Det er avholdt dugnad mai-juni 2018, med meget godt oppmøte.

13. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i Oslo. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes.

14. REGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet viser overskudd 240 463,- for inntektsåret 2018 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Det er blitt solgt 1 seksjoner i 2018



Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Det er blitt solgt 1 seksjoner i 2018

15. TILLITSVALGTE OG ANSATTE


Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Av sameiets styremedlemmer er det tre kvinner og ingen menn.

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den 2./5. 19


Camilla Brøndbo
Styreleder


Reidun Torp
Styremedlem


Anders Løvgren
Styremedlem



Resultatregnskap pr 31.12.2018
Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

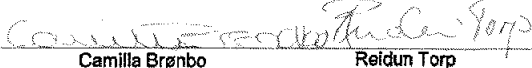
	Noter	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Driftsinntekter				
Fellesutgifter, ordinære		582 216	554 460	582 183
Andel felleskostnader lån		113 220	113 220	113 220
Andre driftsinntekter		0	0	0
Sum driftsinntekter		695 436	667 680	695 403
Driftskostnader				
Lønnskostnader				
Styrehonorar, inkl. aga	1	51 345	51 345	51 345
Sum lønnskostnad		51 345	51 345	51 345
Andre driftskostnader				
Kommunale avgifter		160 491	149 539	180 000
Containerleie m.m.			11 944	0
Strøm, fellesarealer		-33 012	110 189	28 500
Renhold, trappevask		31 860	31 512	33 000
Rep & Vedlikehold bygninger	2	18 227	76 009	80 000
Rep og Vedlikehold uteområder	2	7 561	24 445	7 500
Brannvern	2	7 430	17 350	0
Forretningsførerhonorar		47 000	45 625	50 000
Annet honorar Sparebank1		-6 714	8 495	7 690
Medlemskontigenter		990	950	1 000
KabelTV + Bredbånd		51 806	49 785	54 000
Forsikringspremie		91 285	75 514	94 500
Annet driftsmaterial			887	0
Bankgebyrer		5 068	5 714	5 000
Annen kostnad			1 071	0
Sum lønn og driftskostnader		433 337	660 374	592 535
Renteinntekter bank		85	80	100
Utbytte Gjensidige		11 797	11 191	11 797
Renter, felleslån	7	33 517	36 984	25 000
Netto finanskostnader		-21 635	-25 713	-13 103
Årsresultat		240 463	-18 408	89 765
Overført annen egenkapital				




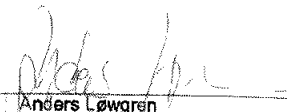
Balanse pr 31.12.2018
Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	0	12 655
Andre fordringer (forskuddsbetalte kostnader)	5	26 709	25 903
Sum fordringer		26 709	38 558
Sum bank pr 31.12.18	3	200 660	76 417
Sum eiendeler		227 369	114 975
Annen egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-707 799	-707 799
Sum egenkapital	4	-467 335	- 707 799
Gjeld			
Lån Handelsbanken 9372.70.02101	7	684 392	763 588
Sum langsiktig gjeld		684 392	763 588
Leverandørgjeld	6	1 332	44 029
Påløpte renter	6	0	2 919
Forskudd, fellesutgifter	6	6 363	12 037
Annen kortsiktig gjeld		2 616	0
Gebyrer forretningsfører		0	201
Sum kortsiktig gjeld		10 311	59 186
Sum gjeld		694 703	822 774
Sum egenkapital og gjeld		227 369	114 975

Oslø 21.12 2018
Eierseksjonssameiet Gabels gate 8


Camilla Brønbo
Styretleder


Reidun Torp
Styremedlem


Anders Løvgren
Styremedlem



Noter 2018

Eierseksjonssameiet Gabels gate 8

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1	Honorarer, m.m.	2018	2017
	Styrehonorar	45 000	45 000
	Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
		<u>51 345</u>	<u>51 345</u>

Styret fordeler selv honoraret intert basert på hvem som har gjort hva og hvor mye i den perioden som honoraret gjelder for.



Note 2	Diverse spesifikasjoner	2018	2017
	<u>Reparasjon og Vedlikehold</u>		
	Bygninger, rep lys kjeller, låser og nøkkler	18 227	76 009
	Uteområder, planter og redskap	7 561	24 445
	Brannvern årlig serviceavtale	7 430	17 350
		<u>33 218</u>	<u>117 804</u>

Note 3	Bankinnskudd		
	Driftskonto DnB - 1503.69.31954	200 547	76 305
	Høyrentekonto DnB - 5082.07.72412	113	112
	Skattetrekkskonto DnB - 1503.02.38319	0	0
		<u>200 660</u>	<u>76 417</u>

Note 4	Annen Egenkapital		
	Annen egenkapital 1/1	-707 799	-689 392
	Overført til annen egenkapital, årets resultat	240 464	-18 407
	Annen egenkapital 31/12	<u>-467 335</u>	<u>-707 799</u>

Sameiets egenkapital er negativ grunnet låneopptak. Lånet ble benyttet til oppussing og rehabilitering av den enkelte sameiers seksjon som ikke er bokført som eiendel.

Note 5	Fordringer		
	Skyldige fellesutgifter	0	12 655
	Forskuddsbetalt Get	26 709	25 903
		<u>26 709</u>	<u>38 558</u>

Skyldige fellesutgifter ble bruttoført i 2016. For 2017 er skyldige fellesutgifter nettoført, se også note 6 nedenfor.

Note 6	Gjeld kortsiktig		
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	6 363	32 716
	Leverandørgjeld	1 332	17 705
	Påløpt ikke forfalte gjeldsrenter på lån	2 616	0
	Annen kortsiktig gjeld	0	0
	Gjeld til forretningsfører	0	1 005
		<u>10 311</u>	<u>51 426</u>

Leverandørgjelden er til Get, Hafslund og Sparebank1. Sistnevnte er omstridt og vil korrigeres i 2018 dersom det ikke mottas rettslig krav.



Note 7 Gjeld langsiktig

Lån Handelsbanken - 9273.70.02101, annuitet 10 år, rente 4,50% p.a. den 31.12.2017, det er ca 8 år og 2 mnd. igjen per 31.12.2017. Lånet betales med kr 9 418 per mnd som inkluderer renter, gebyrer og avdrag.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo per 01.01	763 588	839 340
Opplåning	0	0
Avdrag	-79 196	-75 752
Saldo per 31.12	<u>684 392</u>	<u>763 588</u>



DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
A Disponible midler per 01.01	55 790	149 949	-263 880
B Endring disponible midler			
Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	-79 206	-75 752	-75 000
Årets resultat	-240 464	-18 407	102 500
C Disponible midler per 31.12	-263 880	55 790	-236 380
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
Sum omløpsmidler	227 369	114 975	
Sum kortsiktig gjeld	-10 311	-59 186	
Disponible midler per 31.12	217 057	55 790	