



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 341
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Petter Halvorsen Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2017

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		656 963	1 008 515
Sum inntekter		656 963	1 008 515
Kostnader			
Lønnskostnad		30 255	24 682
Annen driftskostnad		470 065	1 103 236
Sum kostnader		500 319	1 127 918
Driftsresultat		156 644	-119 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 749	10 769
Annen finansinntekt		624	1 040
Sum finansinntekter		11 373	11 809
Annen rentekostnad		9 469	3 118
Annen finanskostnad		5 525	
Sum finanskostnader		14 994	3 118
Netto finans		-3 621	8 691
Ordinært resultat før skattekostnad		153 023	-110 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 023	-110 712
Årsresultat		153 023	-110 712
Totalresultat		153 023	-110 712
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		153 023	-110 712
Sum overføringer og disponeringer		153 023	-110 712



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			
Kundefordringer		27	
Andre fordringer		104 025	14 730
Sum fordringer		104 052	14 730
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 764	211 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 764	211 134
Sum omløpsmidler		857 815	225 864
SUM EIENDELER		857 815	225 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		308 741	155 718
Sum opptjent egenkapital		308 741	155 718
Sum egenkapital		308 741	155 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		423 750	
Sum annen langsiktig gjeld		423 750	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 622	46 174
Skyldige offentlige avgifter		1 458	801
Annen kortsiktig gjeld		26 245	23 170
Sum kortsiktig gjeld		125 324	70 145
Sum gjeld		549 074	70 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		857 815	225 864



Sameiet Løvenskiolds gate 9

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2017

Ordinært sameiermøte i Sameiet Løvenskiolds gate 9
avholdes tirsdag 28. mars, kl.18.00 hos Helle og Vidar i Løvenskiolds gate 9 B, 5 etasje.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:


0. KONSTITUERING

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


- 1. ÅRSBERETNING FOR 2016
- 2. ÅRSREGNSKAP FOR 2016
- 3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR
- 4. VALG AV STYRELEDER
- KREVER AVSTEMING
- 5. VALG AV 3 STYREMEDLEMMER og 2 VARAMEDLEMMER
- KREVER AVSTEMING
- 6. FORSLAG OM NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE
- KREVER AVSTEMMING
- 7. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP
- KREVER AVSTEMMING
- 8. FORSLAG OM TINGLYSNING AV KJELLER- OG LOFTSBODER
- KREVER AVSTEMING
- 9. BUDSJETT 2017 / INDEKSREGULERING AV HUSLEIE
- KREVER AVSTEMING
- 10. Honorar styreleder
- KREVER AVSTEMING
- 11. Orienteringspunkter:
 - a) Parkering Frogner Bydel
 - b) Statoil
 - c) Brannsikring
 - d) Skifting til automatiske strømmålere
 - e) Heisprosjekt
- 12. Dugnad
- 13. Eventuelt


Oslo, 02.03.2017

Styret i Sameiet Løvenskiolds gate 9


Elisabeth Kvarv Thorkildsen
Styreleder


Eirik Møller
Styremedlem


Åse V. Reksnes
Styremedlem


Gry Figenschou
Styremedlem



På sameiermøtet bestemmes flertallet etter sameiebrøken.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand.

NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT

ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28.03.2017
Sameiet Løvenskiolds gate 9

Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved fremmøte på sameiermøte 28.03.2017

Sameiers navn:-

Seksjonsnummer:-

I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:

Fullmektigensnavn: _____

Sted og dato: _____ / _____ 2017

Seksjonseiers signatur: _____



1. ÅRSBERETNING FOR 2016

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

3. GODTGJØRELSE TIL REVISOR

4. VALG AV STYRELEDER

- KREVER AVSTEMMING

Gjeldende styreleder er på valg. Det er ikke innkommet forslag til vervet som styreleder. Nåværende styreleder, Elisabeth Kvarø Thorkildsen, har sagt seg villig til å stå en ny periode

5. VALG AV 3 STYREMEDLEMMER

- KREVER AVSTEMMING

Gjeldende 3 styremedlemmer; Eirik Møller, Gry Figenschou og Åse Reksnes er på valg. Det har ikke kommet forslag til styremedlemmer. Gjeldende styremedlemmer har sagt seg villige til å stå en ny periode

6. FORSLAG OM NYTT PUNKT I HUSORDENSREGLENE

- KREVER AVSTEMMING

Korttidsutleie – AIRBnB

«Det er ikke mulig med korttidsutleie i mer enn 90 dager pr løpende år (siste 12 måneder)»

Huseiernes Landsforbund anbefaler Sameier å ta inn dette punktet i husordensreglene. De skriver blant annet:

- Sikrer man at belastningen med korttidsutleie for de andre seksjonseierne holdes på et tålelig nivå
- Det sikrer også de seksjonseiere som ønsker å tjene en ekstra slant en mulighet

Sameiet kan regulere dette videre etter eget ønske, med 2/3 flertall

Andre innspill:

- Stabile beboere skaper bedre bomiljø
- Vårt sameie er lite og vil lett kunne påvirkes, i negativ retning, ved stor og hyppig utskifting av beboere
- Det er også ønskelig å ha en «viss kontroll» med de som bor her – det skaper trygghet for beboerne



7. INNKOMMET FORSLAG OM STENGING AV PIPELØP

- KREVER AVSTEMMING

Det har innkommet forslag om stenging av 3 pipeløp. Seksjonseier skriver følgende.

Det har seg slik at vi også eier en leilighet i et sameie i xxx gate. Vi hadde der en lignende historie. Brannforsikringspremien var der på 150k i året (2004). Så skjer det at Gjensidige får nyss om at XXX.gate var en slik «pipegård». De berammet dermed en inspeksjon med bakgrunn i at de kom til å øke premien. XXX gate hadde da 8 piper. Så skal forsikringsselskapet ha kredit for at de selv foreslo at vi undersøkte hvorvidt alle pipene var i bruk. Det viste seg at kun 4 ble brukt. Vi fikk så igjennom et vedtak i Sameiet på at de 4 pipene som ikke ble benyttet ble permanent stengt. De ble murt igjen og noen ble revet. Ordlyden «permanent» ble viktig da noen «kakkellovnsnostalgikere» forsøkte seg på omkamp noen år senere. Konsekvensene for forsikringen var at premien ble satt ned til 98k i året. Samtidig ble feiekostnadene redusert samt mindre behov for feieplatåer etc. Endelig fikk vi en sikrer bygård. Det var i det store og hele et godt tiltak som ble godt mottatt.

Oversikt over pipeløp viser at 3 løp ikke er i bruk (A101, A104 og B103) – altså 30 %. Til tross for at jeg ikke har formening om hva stenging av disse pipene kan medføre av besparelser for oss, vil jeg likevel fremme dette som en sak på agendaen til Sameiermøte 28. mars. Videre, forslag til vedtak for Sameier som følger:

«På bakgrunn av undersøkelse som viser at piper A.101, A.104 og B.103 ikke er i bruk, foreslås disse permanent stengt».

Styrets innstilling:

Styret er positiv til eventuell stenging av en eller flere pipeløp som ikke er i bruk på permanent basis. **Men, styret foreslår at denne beslutningen tas etter at vi har hatt en ordentlig gjennomgang av pipene etter at montering av platåer er på plass våren 2017.**

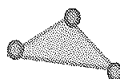
Noen kommentarer:

- Gården vår er definert som en pipegård – dette er ikke knyttet til hvor mange piper gården har men byggemetoden som er benyttet.
- Det er usikkert om noen av pipeløpene fungerer som avtrekk
- Forsikringspremien vår har utgjort følgende siste år

Periode	Premie
31.12.2012 – 31.12.2013	Kr 76 450
31.12.2013 – 31.12.2014	Kr 81 396
31.12.2014 – 31.12.2015	Kr 78 951
31.12.2015 – 31.12.2016	Kr 85 217
31.12.2016 – 31.12.2017	Kr 88 750
SUM 5 forsikringsår	kr 410 764
- Tilbakeført utbytte (2012-2016*) 5 år	Kr 51 206 -
Netto premie for 5 år	Kr 359 558
Gjennomsnittlig premie pr år	Kr 71 912

*tilbakeført utbytte for 2016 skjer først i juni 2017. Det er forventet et tilbakeført utbytte på tilsvarende nivå som i 2016 – ca. kr 10 000

- Styret ser, dessverre, ikke mulighet for besparelser knyttet til platåene. Bakgrunnen for dette er at alle pipene i trekanten benyttes:



- Normalt skal feiekostnader være inkludert i offentlig avgifter

8. TINGLYSNING AV KJELLER- OG LOFTSBODER

- KREVER AVSTEMMING

Styret foreslår følgende:

Det foretas en fordeling av boder i fellesområdene. Dette meldes inn og tinglyses.

9. HONORAR TIL STYRELEDER

- KREVER AVSTEMMING

Forslag til Generalforsamlingen fra styret (Åse, Magnus og Eirik)

Godtgjørelse til styreleder. kr. 4000,- pr. år.

(styreleder har ikke vært med på drøfting av dette punktet)



10. Budsjett 2017 / Indeksregulering av husleien

- KREVER AVSTEMMING

Styret har utarbeidet følgende budsjett for 2017 – revidert februar 2017:

Budsjett 2017 - revidert februar 2017 (likviditet)			
Utgifter:	2017	2016	Kommentar 2016
Matter i oppgangen	7 000	6 526	
Brannalarm	10 000	9 638	
Get	36 000	34 784	
Gjensidige	88 500	85 217	forfaller 31.12
Hafslund - Gård	11 000	11 286	
Hafslund - vann	44 000	45 864	
Nilz - brev/porto	2 500	2 278	
Oslo kommune	151 000	154 848	Inkl. vannmåler
Revisjon	10 000	18 149	gjelder 2 år
Sebra	39 400	38 037	
Skadedyr	5 000	4 489	
Trapepvask	31 000	30 528	
Vaksmester inkl. AGA	30 200	29 712	
Norsk Sikkerhetsservice	8 500	8 439	
Vedlikehold	700 000	46 828	
Lån	62 000	40 496	
Container	5 000	4 762	
Planter, dugnad	12 000	7 320	
Huseiernes Landsforbund	950	0	
Skarpsno, Gimle og Frogner Vel	300	300	
SUM	1 254 350	579 501	Utgifter er kun ren likviditet
Inntekter:	2017		
Husleie mm	679 506		Inkludert husleieøking
"oppspart kapital" (lån mm)	610 000		
SUM	1 289 506		



Løpende og faste kostnader i husleien vår har ikke blitt øket på flere år.

Økning som ble foretatt 01.05.2016 omfattet kun avdrag på lån. Rentene knyttet til lån blir pr dd trukket fra eksisterende husleie.

Alle kostnader som forsikring, offentlige avgifter mm øker jevnt hvert eneste år i forhold til generell kostnadsøkning.

Styret forslår derfor at det foretas en justering av husleien – fordelt som følger:

1. GET
2. Varmt vann – pr person – fra kr 150 til kr 155 pr person
3. Generelle løpende og faste kostnader eks avdrag lån

Indeksøkningen settes til 2,8 % (KPI pr januar 2017)



Gammel husleie

Seksjon	Eier	Eierbrøk	511 675				HUSLEIE 01.05.2016 SUM inkl vann		
			Felleskost	GET	Vask	Vann	Lån	Pr år	Pr mnd
1	Mats	75	19 781	0	1 206	3 600	1 740	26 327	2 194
2	Mats	140	36 925	0	2 252	0	3 247	42 424	3 535
3	Mats	127	33 496	2 700	2 042	0	2 946	41 185	3 432
4	Magnus og Lise	105	27 694	2 700	1 689	3 600	2 436	38 118	3 176
5	Mats	95	25 056	2 700	1 528	3 600	2 204	35 088	2 924
6	Gry og Eivind	182	48 003	2 700	2 927	5 400	4 222	63 251	5 271
7	Torben og Kristine	105	27 694	2 700	1 689	1 800	2 436	36 318	3 026
8	Martin og Mary	95	25 056	2 700	1 528	3 600	2 204	35 088	2 924
9	Minken og André	182	48 003	2 700	2 927	3 600	4 222	61 451	5 121
10	Cecilie	105	27 694	2 700	1 689	5 400	2 436	39 918	3 326
11	Mats	95	25 056	2 700	1 528	1 800	2 204	33 288	2 774
12	Elisabeth Kvarø	182	48 003	2 700	2 927	5 400	4 222	63 251	5 271
13	Eirik og Elisabeth	105	27 694	2 700	1 689	5 400	2 436	39 918	3 326
14	Eirik Langholm	34	8 968	2 700	547	0	789	13 003	1 084
15	Helle og Vidar	170	44 838	2 700	2 734	0	3 943	54 215	4 518
16	Åse	94	24 793	2 700	1 512	0	2 180	31 185	2 599
17	Pelagos/ Sven B Foy	49	12 924	2 700	788	0	1 137	17 548	1 462
SUM		1940	511 675	40 500	31 200	43 200	45 000	671 575	55 965

Ny husleie

Seksjon	Eier	Eierbrøk	526 002				NY HUSLEIE 01.07.2017 SUM inkl vann		
			Felleskost	GET	Vask	Vann	Lån	Pr år	Pr mnd
1	Mats	75	20 335	0	1 240	3 720	1 740	27 035	2 253
2	Mats	140	37 959	0	2 315	0	3 247	43 521	3 627
3	Mats	127	34 434	2 772	2 100	0	2 946	42 252	3 521
4	Magnus og	105	28 469	2 772	1 736	3 720	2 436	39 133	3 261
5	Mats	95	25 758	2 772	1 571	3 720	2 204	36 024	3 002
6	Gry og Eiv	182	49 347	2 772	3 009	5 580	4 222	64 929	5 411
7	Torben og	105	28 469	2 772	1 736	1 860	2 436	37 273	3 106
8	Martin og	95	25 758	2 772	1 571	3 720	2 204	36 024	3 002
9	Minken og	182	49 347	2 772	3 009	3 720	4 222	63 069	5 256
10	Cecilie	105	28 469	2 772	1 736	3 720	2 436	39 133	3 261
11	Mats	95	25 758	2 772	1 571	1 860	2 204	34 164	2 847
12	Elisabeth	182	49 347	2 772	3 009	5 580	4 222	64 929	5 411
13	Eirik og El	105	28 469	2 772	1 736	5 580	2 436	40 993	3 416
14	Eirik Lang	34	9 219	2 772	562	0	789	13 341	1 112
15	Helle og V	170	46 093	2 772	2 811	0	3 943	55 619	4 635
16	Åse	94	25 487	2 772	1 554	0	2 180	31 993	2 666
17	Pelagos/ S	49	13 286	2 772	810	0	1 137	18 004	1 500
SUM		1940	526 002	41 580	32 074	42 780	45 000	687 436	57 286

11. Orienteringspunkter

- **Parkering Frogner Bydel**
 - Det er vedtatt at planen fortsetter som planlagt ☺
- **Statoil**
 - Det er gjennomført en forhåndskonferanse 15.11.2016 vedrørende Balders gate 28 – Statoil
 - Spørsmål som ble vurdert:
 1. Kan formålet bensinstasjon tillates innenfor den vedtatte kommuneplanen?
 2. Defineres bygging av ny automatstasjon som et nytt tiltak?
 3. Hvordan vurderer PBE (plan og bygg) heftelsen so ligger på eiendommen?

PBE's kommentarer:

1. Formålet bensinstasjon/automatstasjon er i tråd med gjeldende formål *bebyggelse og anlegg i kommuneplanen*

Det må søkes om rivning av eksisterende bebyggelse.

Byantikvaren har uttalt at eksisterende bensinstasjon er uten erkjent verneverdi

2. Det må søkes om rivning av eksisterende bebyggelse.

Byantikvaren har uttalt at eksisterende bensinstasjon er uten erkjent verneverdi

Det må søkes om bygging av ny automatstasjon

3. Det er tinglyst skjøte på eiendommen som sier at «bebyggelse i større høyde enn den nåværende bare kan skje med tillatelse av eierne av Lille Frogner allé nr 6 og 8.». Etter PBE's vurdering er servitutten gjeldende. Men, den omhandler privatrettslige forhold som PBE ikke skal ta stilling til i byggesaksbehandling. En byggehindrende servitutt vil ikke kunne være grunnlag for å avvise søknaden ette plan- og bygningslovens § 21-6. Siden Byantikvaren har uttalt seg om eksisterende bygg anbefaler PBE at det også innhentes uttales fra Byantikvaren i forbindelse med søknad om ny automatstasjon siden eiendommen grenser til bevaringsregulert bebyggelse.

- **Brannsikring**
 - Komfyrvakt – ved bytte til nytt kjøkken og endring i sikringsboks som følge av kjøkkenbytte, plikter den enkelte eier å etablere komfyrvakt. Styret anbefaler alle å installere komfyrvakt
 - Ved brann anbefaler brannvesenet å lukke dører og vinduer hvis mulig. Normal reaksjonstid på en brann er ca 2 minutter. Dersom du ikke har klart å få kontroll på brannen innen den tid, anbefaler man at du starter evakuering og kontakte brannvesenet
 - Brannvarslere har normalt holdbarhet på 10 år (dersom noen har andre enn den varsler som installert i fellessystemet). Dersom man utstyret leiligheten sin med ekstra røykvarslere skal optisk røykvarsler benyttes. Ved for gammel røykvarsler kan forsikringselskapet ved en eventuell brann avkorte erstatningen. Sameiet har godkjent varslingsanlegg
 - Pulverapparater – disse skal snus minst 2 ganger pr år



- **Skifting til automatiske strømmålere**
 - Dette vil skje i tidsrommet 13.juni – 10.august 2017
 - Strømmen vil for den enkelte bli borte i ca 8 min pr skifte
 - Ett skifte tar totalt ca. 20.min
 - Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dette foreligger

- **Heisprosjekt**

12. Dugnad

Årets dugnad er satt til **mandag 8. mai**. Vi har følgende oppgaver på dugnadslisten pr dd:

1. Sparkle og male der ventilasjonsrør fra frisør i baktrappen er fjernet
2. Reparere gulv første etasje baktrapp
3. Vaske søppeldunker
4. Feie og vaske bakgård
5. Rydde søppel
6. Luke
7. Plante krukker foran inngangsdører
8. Fjerne sykler
9. Male trappetrinn i baktrapp
10. Kjeller
11. Vaske vinduer fellesområder
12. Brannøvelse

13. Eventuelt



ÅRSBERETNING FOR 2016

TILLITSVAGLTE

Siden ordinært sameiermøte den 18. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Leder:	Elisabeth Kvarø Thorkildsen	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Åse Vibeke Reksnes	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Gry Figenschou	2015-2017 (2 år)
Styremedlem:	Eirik Møller	2015-2017 (2 år)
Varamedlem:	Magnus Nilsen Haugland	2016-2017 (1 år)
Varemedlem	Kristine Hagelund	2016-2017 (1 år)

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVAGLTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 4 kvinner og 2 menn.

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

Sameiet driver ikke med forskning- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt med Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.



EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 17 seksjoner; 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom gar gårdsnr. 212 og bruksnr. 583 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 507 341.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har et lån i Handelsbanken – saldo 31.12.2016 lik kr 423 750.

For detaljer henvises til årsregnskapet.

VAKSTMESTERTJENESTE

Sameiet har vaktmesteravtale med Geir Thorkildsen Seljelid

Kontaktinformasjon til vaktmester:

Mobilnummer: 977 31 725

E-post: gethose@hotmail.com

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.

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 eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

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.



BRANNSLUKNINGSUTSTYR

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.

Sameiets har felles brannalarmanlegg.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd kan rettes til GET på www.get.no eller

Telefon 02123.

FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78896375.

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 vesentlig 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.

Forsikringen inkluderer også lovpålagt yrkesskadeforsikring for sameiets ansatt.

Egenandelen per skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 10 663.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne strakt melde skaden til styret.

FORMUE OG GJELD

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

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 kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

EIENDOMSSKATT

Eventuell utskrevet eiendomsskatt for den enkelte seksjon blir sendt til seksjonseier direkte fra Oslo kommune.



ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 656 963,-.

Dette er kr 92 995, - lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til dette skyldes styrets vedtak om lavere fellesutgifter fra 2. halvår 2016.

Kostnadene i 2016 eks. finanskostnader var totalt kr 500 319, - .
Dette er tilnærmet som budsjettet.

Resultatet for året 2016 er positivt med kr 153 023.
Etter avdrag er likviditetsresultatet kr 130 523.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017.
Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning for inntektene på cirka 3 % for 2017.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr – 529 844.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående kostnadsutvikling.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. De nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med fjorårets budsjett.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter

I Oslo kommune holdes renovasjonsavgiften, vann- og avløpsavgiften samt feieavgiften uendret.

Øvrige kostnader

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

Oslo, 2.3.2017

Styret i Sameiet Løvenskioldsgate 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen
Styreleder

Åse Vibeke Reksnes
Styremedlem

Gry Agnetha Figenschou
Styremedlem

Eirik Møller
Styremedlem





Styrets arbeid

Styret har bestått av:

Styreleder: Elisabeth Kvarø Thorkildsen

Styremedlemmer: Gry Figenschou, Eirik Møller, Åse Reksnes

Varemedlemmer: Kristine Hagelund og Magnus Nilsen Haugland

Styret har som prosedyre at varamedlemmer innkalles og møter til alle styremøter samt deltar i e-post kommunikasjoner.

Styret har gjennomført flere ordinære styremøter i 2016; 24.01, 09.03, 14.03, 06.06 og 03.10. I tillegg har det vært en utbredt møtevirksomhet gjennom e-post kommunikasjon.

Arbeidet i 2016 har i hovedsak omfattet følgende:

1. Oppfølging og inngåelse av serviceavtaler

2. Vedlikehold

Det har vært gjennomført vedlikehold i 2016

- Oppussing/nystøping av kum i bakgård
- Ventilasjonssjakt - bad

Det er åpnet en ventilasjonssjakt i oppgang A – ifb med ventilasjon til badrom.

Dette gjelder seksjonsnr. 4, 7, 10 og 13.

Kostnaden er dekket av tidligere eier av seksjon 13

3. Budsjettering

4. Vedlikeholdsprosjekt

Styret har jobbet videre med innhenting av tilbud knyttet til Sameiermøtes beslutning

knyttet til vedlikeholdsprosjektet – fase 1 – som ble besluttet på Sameiermøte 18.04.2016.

Arbeidet har vært meget krevende og utfordrende. Styret har innhentet tilbud for følgende punkter:

Oppgave 1

- Etablere/montering platåer og gangbro for piperensing.

Det ble innhentet tilbud fra flere tilbydere. Styret har inngått avtale med KB Blikk AS

Tilbudet lyder på kr 108 000 – budsjett lik kr 90 000

Arbeidet iverksettes våren 2017



Oppgavene 3, 4, og 5

- Etablere nødlys og ledesystem (baktrapp ikke inkludert)
- Etablere serviceavtale med termografering av el-tavle i kjeller samt sikringsskap.
- Etablere røykdetektor ifm brannalarmanlegg i fyrrom

Det ble innhentet tilbud fra flere tilbydere. Styret har inngått avtale med elektro-nytt as
Tilbudet med det beste økonomiske total lyder på kr 97 750 – budsjett lik kr 23 000.
Styret innhenter derfor tilbud via Huseiernes Landsforbund (igangsatt)

Oppgave 6

- Nye dører fra leiligheter til baktrapp inkl ytterdør fra baktrapp til bakgård

Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører
Styret har inngått avtale med Oslo Brannsikring. Dette inkluderer sning av karm for ytterdør
(ny dør var estimert til kr 50 000)
Tilbudet lyder kr 162 350 eks ytterdør – i tillegg påløper det kr 1 695 år dør som må ha ny
sylinder. Denne sylinderen skal være FG-godkjent. Leveres med 3 stk nøkler. Det er kun
seksjonseiere som ikke trenger å bytte sylinder.
Ytterdør er budsjettert med kr 15 650.

Budsjett kr 150 000

Arbeidet er forventet igangsatt vinter/vår 2017 med ferdigstillelse før sommeren 2017

Oppgavene 8, 9,10, 11 og 12

- Ny dør til fyrrommet
- Tetting av gjennomføringer fyrrom
- Etablere brannceller i loftsboeder, rømningsvei fra loftsleilighet
- Branttetting av himlinger i kjelleretasje inkl boeder
- Tetting av gjennomføring i brannskiller i kjeller og loftsboeder

Det er innhentet tilbud flere tilbydere. Styret har inngått avtale med Oslo Brannsikring.
Tilbudet lyder kr 215 437,50. Budsjett lik kr 120 000

Arbeidet igangsatt 27. februar 2017.



Som dere ser er det til dels store forskjeller i hvilke estimater som forelå i Rambøll sin rapport og som var utgangspunkt for sameiermøtes vedtak og tilbudene sameiet har mottatt.

Sammendrag:

Oppgaver	Budsjett	Tilbud	Differanse
1	Kr 90 000	Kr 108 000	- Kr 18 000
3,4 og 5	Kr 23 000	Kr 97 750	- Kr 74 750
6	Kr 150 000	Kr 178 000*	- Kr 28 000
8,9,10,11 og 12	Kr 120 000	Kr 215 500	- Kr 95 500
Sum	Kr 383 000	Kr 599 250	- Kr 216 250

*dette inkluderer snuing av ytterdør. Kostnader knyttet til skader på puss mm kommer i tillegg. Totalt er det inntatt kr 15 650 knyttet til ytterdøren

Det som ikke er inkludert i ovenstående jf fase 1 er:

- Tilstandsvurdering av skorsteinene. Det ligger med kr 50 000 i budsjett

5. Uteareal Løvenskioldsgate-siden

Det ble foretatt normalt vedlikehold knyttet til planter og gressplen. Det ble høsten 2016 plantet 200 tulipanløk – så nå venter vi i spenning på våren

6. Det ble avholdt dugnad 9. mai 2016 – med strålende vær

Det var mange fremmøtte på dugnaden; både sameiere og leietakere. Dette setter vi stor pris på. Vi er alle avhengig av å bidra noe for å skape det pent og hyggelig rundt gården vår samt for å redusere kostnaden ved bruk av innleid arbeidskraft.

Det ble vasket husvegger. Uteareal ble spylt. Planter og busker ble satt ned samt litt såing av plen. Kummen i bakgård ble renset. Trappen foran inngang A ble reparert. Toalettet i kjelleren ble vasket. Fellesarealer utenfor loftsbodene ble ryddet for malingsspann, klær, bokhyller mm. Vinduer i fellesareal ble vasket.

Det har vært utfordring med vann i kjeller ved Løvenskioldsgate. Det var en mistanke om at dette kom som følge av nedfallet i hjørnet. Det ble derfor koblet til et ekstra vannrør som leder vannet vekk fra husveggen. Vi ser at dette har hatt en positiv effekt.

7. Kontroll brannanlegg

Årskontroll ble gjennomført 18.11.2016

8. Bevar Parkering Frogner Bydel

Medlem fra styret har deltatt på diverse møter i forbindelse med motstanden mot fjerning av mange parkeringsplasser i vår bydel til fordel for sykkeltraseer.

9. Huseiernes Landsforbund

Styret har meldt sameiet inn i foreningen. Kostnaden for dette utgjør kr 950 pr år

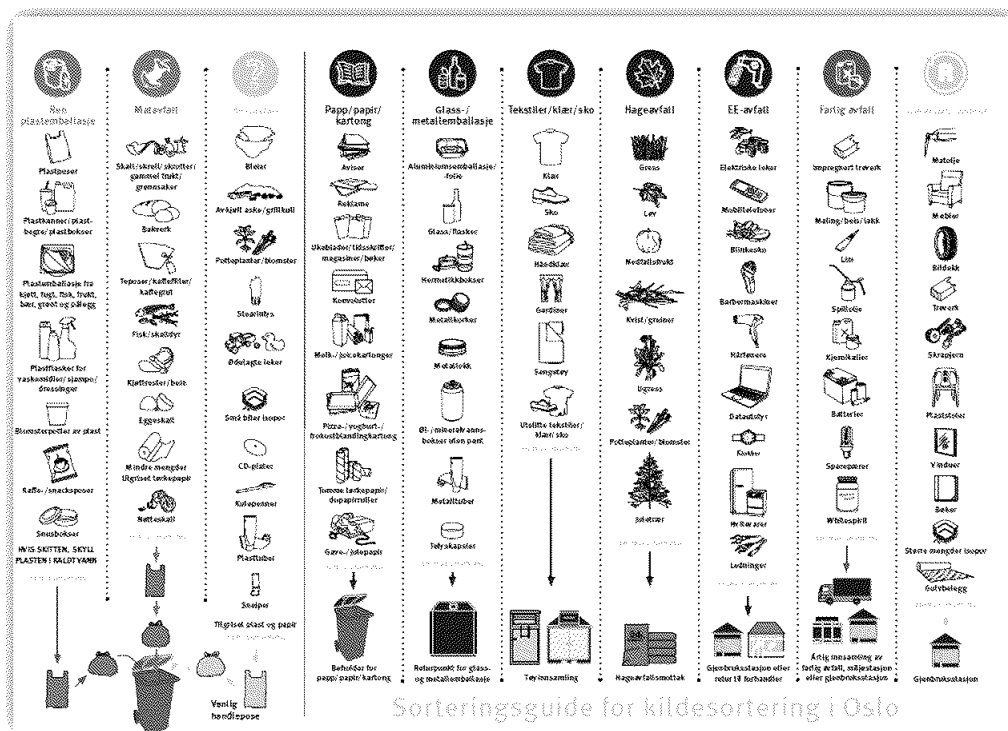
10. Forretningsfører

Styret har innhentet tilbud fra OBOS. Tilbudet fra OBOS er vesentlig høyere enn det vi betaler til Sebra Forvaltning pr dd. Styret har derfor besluttet å opprettholde gjeldende samarbeidsavtale med Sebra Forvaltning.

11. Sjøppelkasser

Styret har valgt å redusere antall (volum) søppelkasse for restavfall som en prøveordning. Dette kom på plass før sommeren 2016. Dette gir sameiet lavere kostnader til offentlig avgifter. Styret opplever ikke at dette har skapt utfordringer i forhold til stadige fulle søppelkasser.

Sjøppelbehandling:



12. Ved behov, kan nye nøkler til fellesarealene rekvireres via Styreleder. Kostnaden dekkes av seksjonseier

13. Postkasseskilt

Postkasseskilt kan bestilles fra Stansfabrikken.no som fakturerer direkte. Det er flere som har postkasseskilt som er laget manuelt. Vi oppfordrer sterkt til å bestille skilt, slik at vi får et ryddig og enhetlig utseende.



14. Lagring av løssøre og avfall

Styret ber om at lagring av løssøre og avfall på fellesarealer; både innendørs og utendørs, unngås

Dette ble blant annet kommentert fra BRE

15. Vi minner om at alle dører til fellesområdene skal være låst til enhver tid

16. Vi minner om – i forbindelse med rehabilitering av leiligheter

- **Store rehabiliteringsarbeid skal meldes til styret**
- **Retningslinjer for rehabilitering av bad**

Ved rehabilitering av bad plikter seksjonseier, etter forutgående godkjenning fra Styret, å skifte:

- Sluk
- Soilrør
- Vannrør

Gjennom seksjonen. Det vi si fra taket i seksjonen, gjennom gulvet til litt ned under taket i underliggende seksjon. Dette kan medføre at det må monteres ny senket himling (i begge seksjoner). Vi anbefaler at gulvet heves fremfor å senke himling.. Det forutsettes at alt arbeid blir fagmessig utført, og at arbeidet er godkjent av styret før iverksettelse. Seksjonseiere oppfordres til i størst mulig grad å samarbeide ved rehabilitering av bad som ligger over hverandre. Kostnader forbundet med rehabiliteringen dekkes av utførende seksjon, med mindre ønsket løsning for berørt seksjon er uforholdsmessig mye dyrere.

- **Anbefaling i forbindelse med etter-isolering av yttervegger**

Byggforskerien har kommet med en anbefaling i forbindelse med etter-isolering av gamle bygårder – punkt 221:

Innvendig isolering bør som regel unngås da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurte trebjelker og – sperrer).

Innvendig isolering må ikke under noen omstendighet gjennomføres uten av fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel er analysert, og tilstanden til alt innmurt treverk og teigsteinens frostbestandighet er kartlagt. Eventuell innvendig isolering utføres som en selvberende isolert trevegg (evt. Av tynnplateprofiler i stål), trukket noe inn i rommet for å unngå direkte kontakt med murveggen. Det bør ikke brukes mer enn 50 mm isolasjon. Byggeforskriftens krav til varmeisolering i yttervegg trenger ikke å være oppfylt. Behov for fuktsperre bør vurderes i hvert tilfelle.

17. Brannslukningsapparater

Vi minner om at det skal finnes brannslukningsapparater i hver leilighet. Apparatet skal minimum utgjør 6 liter



Årsoppgjør rapport

SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

2016



SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Inntekter:				
Fellesutgifter		607 648	689 958	633 516
Avdrag/renter på lån		22 518	60 000	0
Andre inntekter		6 547	0	374 999
Kabel-TV, bredbånd, internett		20 250	0	0
Sum inntekter	1	656 963	749 958	1 008 515
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	30 255	30 000	24 682
Driftskostnader	3	272 522	275 000	292 661
Vedlikeholdskostnader	4	58 701	15 000	642 934
Honorarer	5	40 134	40 900	81 557
Forsikringer	6	85 217	88 000	78 951
Andre kostnader	7	13 491	70 298	7 132
Sum kostnader		500 319	519 198	1 127 918
Driftsresultat		156 644	230 760	-119 403
Finansinntekter	8	11 373	8 700	11 809
Finanskostnader		14 994	11 300	3 118
Sum finansinnt.- og kostnader		-3 621	-2 600	8 691
Resultat		153 023	228 160	-110 712



SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		27	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	104 025	14 730
Bank	10	753 764	211 134
Sum omløpsmidler		857 815	225 864
Sum eiendeler		857 815	225 864
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		308 741	155 718
Sum egenkapital	11	308 741	155 718
Langsiktig gjeld:			
Lån		423 750	0
Sum langsiktig gjeld	12	423 750	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		97 622	46 174
Forskuddstrekk		540	0
Skyldige offentlige avgifter		918	801
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 013	21 213
Påløpte kostnader		3 202	1 632
Annen kortsiktig gjeld		8 030	325
Sum kortsiktig gjeld		125 324	70 145
Sum gjeld og egenkapital		857 815	225 864
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		857 815	225 864
Kortsiktig gjeld		125 324	70 145
Sum Arbeidskapital		732 491	155 718

Oslo, 2/3. 2017

Styret for SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

Elisabeth Kvarø Thorkildsen
StyrelederÅse Vibeke Reksnes
StyremedlemGry Agnethe Figenschou
StyremedlemEirik Møller
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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 en ansatt i sameiet på under et årsverk. På dette grunnlag kommer man 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 17 seksjoner, av disse er 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Note 1 Inntekter

Fellesutgifter	607 648
Avdrag/renter på lån	22 518
Andre inntekter	6 547
Kabel TV, bredbånd, internett	20 250
Sum inntekter	656 963



Note 2 Lønnskostnader

AGA-feriepenger	346
Arbeidsgiveravgift	3 393
Feriepenger	2 454
Honorar vaktmester	24 062
Sum lønnskostnader	30 255

Note 3 Driftskostnader

Containerleie	4 762
Kabel-TV	34 468
Lys, varme	58 411
Matteleie	6 789
Renhold	30 528
Renovasjon, vann, avløp mv.	137 565
Sum driftskostnader	272 522

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	18 077
Elektriskeanlegg	240
Oppussingsprosjekt gang	429
Reparasjon og vedlikehold	2 950
Sanitæranlegg	3 688
Skadedyrkontroll	4 403
Vedlikehold uteanlegg	28 913
Sum vedlikeholdskostnader	58 701

Note 5 Honorarer

Regnskapshonorar	31 923
Revisjonshonorar	8 211
Sum honorarer	40 134

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.



Note 6 Forsikring

Forsikringspremie	85 217
Sum forsikring	85 217

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78896375. Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 10 663 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring ASA.

Note 7 Andre kostnader

Bank og kortgebyrer	2 625
Diverse kostnader	2 993
Kontingenter, ikke	300
Porto	4 164
Sameiermøte	3 409
Sum andre kostnader	13 491

Note 8 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	624
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 663
Andre renteinntekter	86
Sum finansinntekter	11 373

Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

Kabel-TV tom. april 2017	11 608
Skadedyrkontroll tom. oktober 2017	3 367
Gimle Velforening 2017	300
Bygningsforsikring 2017	88 750
Sum andre kortsiktige fordringer	104 025

Note 10 Bank

H.B. 8397.10.50961 - Driftskonto	753 222
H.B. 8397.10.67998 – Skattetrekkskonto*	542
Sum bankinnskudd	753 764

*skattetrekk for utbetaling av lønn er overført som bundne midler til skattetrekkskonto



Note 11 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	155 718	153 023	308 741
Sum egenkapital	155 718	153 023	308 741

Note 12 Leverandørgjeld

Lån 8397.71.63946 i Handelsbanken.
Serielån med løpetid på 9 år og 5 mnd.
Innfrielsesdato er 15.05.2026.

Lånesaldo pr. 31.12.16:	423 750
Effektiv rente pr. 31.12.16:	4,28 %
Avdrag i 2016:	22 500

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 198 750



SAMEIET LØVENSKIOLDS GATE 9

Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Inntekter:			
Fellesutgifter	593 466	607 648	689 958
Avdrag/renter på lån	45 000	22 518	60 000
Andre inntekter	0	6 547	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	41 040	20 250	0
Sum inntekter	679 506	656 963	749 958
Kostnader:			
Lønnskostnader	30 508	30 255	30 000
Driftskostnader	285 000	272 522	275 000
Vedlikeholdskostnader	735 500	58 701	15 000
Honorarer	49 400	40 134	40 900
Forsikringer	88 500	85 217	88 000
Andre kostnader	3 750	13 491	70 298
Sum kostnader	1 192 658	500 319	519 198
Driftsresultat	-513 152	156 644	230 760
Finansinntekter	0	11 373	8 700
Finanskostnader	16 692	14 994	11 300
Sum finansinnt.- og kostnader	-16 692	-3 621	-2 600
Resultat	-529 844	153 023	228 160
Avdrag	45 000	22 500	60 000
Likviditetsresultat	-574 844	130 523	168 160



Til sameiermøtet i Sameiet Løvenskioldsgate 9

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løvenskioldsgate 9 som viser et overskudd på kr 153.023. Årsregnskapet 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 resultat 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

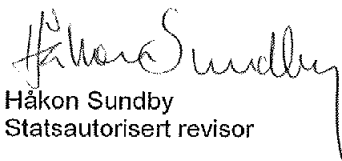
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 3. mars 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor