



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ARBOSGT 2
Forretningsadresse: Arbosgate 2
0368 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: Svein Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2017

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 673 084	1 621 357
Sum inntekter		1 673 084	1 621 357
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	1 288 620	1 285 408
Sum kostnader		1 288 620	1 285 408
Driftsresultat		384 464	335 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 848	6 806
Sum finansinntekter		2 848	6 806
Annen rentekostnad		24 831	45 416
Sum finanskostnader		24 831	45 416
Netto finans		-21 983	-38 610
Ordinært resultat før skattekostnad		362 481	297 339
Ordinært resultat etter skattekostnad		362 481	297 339
Årsresultat		362 481	297 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 481	297 339
Sum overføringer og disponeringer		362 481	297 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		137 145	110 497
Sum fordringer		137 145	110 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 584	648 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 584	648 843
Sum omløpsmidler		990 729	759 340
SUM EIENDELER		990 729	759 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	6	547 872	463 584
Udekket tap	5	234 663	597 144
Sum opptjent egenkapital		313 209	-133 560
Sum egenkapital		313 209	-133 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	479 086	631 675
Sum annen langsiktig gjeld		479 086	631 675
Sum langsiktig gjeld		479 086	631 675
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		198 434	261 225
Sum kortsiktig gjeld		198 434	261 225
Sum gjeld		677 520	892 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 729	759 340



Til seksjonseierne i
Sameiet Arbosgate 2

Oslo, 28. februar 2017

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SAMEIET ARBOSGATE 2

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte, onsdag den 8. mars 2017 kl 17.00.
Møtet holdes på **Majorstuen skole – inngang C**.

Til behandling foreligger:

- 1) Konstituering**
 - a) Opptak av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - c) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2) Styrets årsberetning for 2016**
- 3) Godkjenning av regnskapet for 2016**
- 4) Revisors beretning**
- 5) Informasjon om status vedrørende bytte av inngangsdører**
- 6) Innsendt sak fra Agnethe Danielsen om at de som ikke har byttet vinduer/verandadører kan gå sammen om dette for å oppnå bedre pris**
- 7) Forslag fra Gunn Thyli Skoglund og Petter Skoglund om at terrassen foran seksjon 22 (A302) utvides i forbindelse med vedlikehold av tak på mellombygget – se vedlegg**
- 8) Budsjett for 2017**
 - Herunder forslag å avvikle vedlikeholdsfondet og overføre dette til annen egenkapital i 2017 da beløpet ikke er forbeholdt et spesifikt vedlikehold. De månedlige innbetalingene fra sameierne forblir uendret
- 9) Valg**
 - a) Styreleder
 - b) 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
 - c) Valgkomité

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Revisjonsberetningen utdeles på møtet. Øvrige saksdokumenter følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Arbosgate 2
Frank Kjærnes
forretningsfører



ÅRSBERETNING 2016 FOR SAMEIET ARBOSGATE 2

På siste ordinære sameiermøte ble følgende styre valgt:

Gunn Thyli Skoglund	styreleder
Mette Strømnes (forretningsseksjonene)	styremedlem
Christian Skoglund	styremedlem
Kjell Johan Selvåg	1. varamedlem
Jan Mesicek	2. varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Arbosgate 2 består av eiendommen Arbosgt 2A, 2B og 2C med gnr. 215 og bnr. 2 i Oslo kommune.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Ventilasjon:

Styret har innhentet informasjon på hvilke leiligheter som har koblet nye kjøkkenvifter til ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget er laget for badene og ikke for kjøkken og derfor må alle som foreløpig ikke har skiftet til kullfilter må gjøre det så raskt som mulig.

Inngangsdører til leilighetene:

Styret har sammen med seksjonseier Berit Slåtto Nerby utarbeidet tilstandsrapport vedr inngangsdørene til leilighetene. Status er at vi ikke kan finne dokumentasjon på at dørene holder den standarden som var påkrevet da huset var nytt, og som fremdeles gjelder. Sak på årets sameiemøte.

Tilstandsrapport – rep av tak og fasade forretningsbygg:

Det er innhentet anbud på reparasjon av tak og fasade på forretningsbygg. Dette arbeidet vil bli utført i løpet av våren 2017.

HMS:

Forretningsfører har sendt ut et egenmeldingsskjema til alle beboere for å bevisstgjøre beboerne på brannfare og andre tilstander som kan ødelegge bygget. Seksjonseierne må fylle ut og returnere dette skjema til SK Eiendom eller styreleder.

Serviceavtale heis:

Ny avtale med Inspecta AS for service og kontroll av heisene.

Vaktmester avtale:

Oliver & Todnem Drift AS ved Inge, gikk ut den 31.12.16 pga pensjon. Sameiet har skrevet ny kontrakt med Driftsservice AS ved Einar Hildebrand. De kjenner eiendommen fra tidligere pga at de har vært et samarbeidende selskap som løpende har tatt over Inges oppdrag.

Styret har utredet mulighetene til å begrense ombygging av leilighetene til hybler i Arbosgate. Med dette arbeidet har styret benyttet advokat.

Skadedyr avtale med Anticimex AS:

Anticimex har funnet veggdyr i en leilighet i Arbosgate. Med det måtte alle møbler i leiligheten på fryselager. Til informasjon ligger dette ansvaret på hver enkelt seksjonseier.



Det ble avholdt dugnad i gården i mai med deltagelse fra andelseiere og beboere.

2. Økonomi

Regnskapet for 2016 viser et overskudd på kr 362.481. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for udekket tap. Udekket tap utgjør kr 234.663 pr 31.12.2016. Sameiet vedtok i 2010 å starte oppbygging av et vedlikeholdsfond. Pr 31.12.16 utgjorde vedlikeholdsfondet totalt kr. 547 872. Rehabiliteringen av balkongene i 2005 ble delvis finansiert med lån og omleggingen av taket i 2010 ble finansiert ved refinansiering av lånet i DNB. Pr. 31.12.16 var restgjeld på lånet kr. 479 086.

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

3. Arbeidsmiljø m.m.

Sameiet hadde pr. 31.12. ingen ansatte. Både vaktmester- og renholdstjenester kjøpes av eksterne firmaer


4. Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

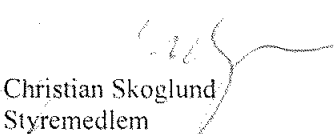
5. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Oslo, 21. februar 2017


Gunn Thyli Skoglund
Styreleder


Mette Strømnes
Styremedlem


Christian Skoglund
Styremedlem



SAMEIET ARBOSGATE 2

RESULTATREGNSKAP		2016	Budsj. 2016	2015
<u>Driftsinntekter</u>	Note:			
Fellesutgifter		1 472 160	1 472 160	1 472 160
Kabel TV		142 296	110 880	109 560
Diverse inntekter	1	<u>58 628</u>	<u>20 000</u>	<u>39 637</u>
Sum driftsinntekter		<u>1 673 084</u>	<u>1 603 040</u>	<u>1 621 357</u>
<u>Driftskostnader</u>				
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	12 690	12 690
Strøm		95 779	100 000	75 994
Kommunale avgifter		259 519	300 000	250 848
Kabel TV		152 643	110 880	110 975
Renholdsbyrå		90 525	90 000	87 375
Matteleie		17 250	13 000	11 040
Ventilasjon		24 615	20 000	8 255
Diverse utgifter		15 453	20 000	11 596
Drift og vedlikehold	2	79 830	400 000	196 179
Drift heisene		34 605	40 000	47 024
Forretningsfører		73 445	73 445	71 653
Revisjon	3	9 750	10 000	9 750
Juridisk bistand		18 281	0	0
Vaktmesterbyrå		147 948	150 000	143 928
Skadedyrsavtale		24 217	24 500	23 086
Forsikring	4	137 412	135 000	130 323
Bankomkostninger		<u>4 658</u>	<u>4 000</u>	<u>4 692</u>
Sum driftskostnader		<u>1 288 620</u>	<u>1 593 515</u>	<u>1 285 408</u>
Driftsresultat		<u>384 464</u>	<u>9 525</u>	<u>335 949</u>
<u>Finansinntekter/kostnader</u>				
Renteinntekter		2 848	8 000	6 806
Renteutgifter		<u>-24 831</u>	<u>-25 000</u>	<u>-45 416</u>
Sum finansinntekter/kostnader		<u>-21 983</u>	<u>-17 000</u>	<u>-38 610</u>
ARSRESULTAT		<u>362 481</u>	<u>-7 475</u>	<u>297 339</u>
<u>Disponering:</u>				
Overført til annen egenkapital		<u>362 481</u>		
Sum disponert		<u>362 481</u>		



SAMEIET ARBOSGATE 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2016	2015
Eiendeler:		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående fellesutgifter	9 902	2 821
Andre fordringer	604	2 086
Forsuddsbetalte kostnader	<u>126 639</u>	<u>105 590</u>
Sum fordringer	<u>137 145</u>	<u>110 497</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
DnB - Driftskonto	392 063	189 463
BN konto	456 204	454 068
Skattetrekkskonto	<u>5 317</u>	<u>5 312</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>853 584</u>	<u>648 843</u>
Sum omløpsmidler	<u>990 729</u>	<u>759 340</u>
Sum eiendeler	<u>990 729</u>	<u>759 340</u>
Egenkapital og gjeld:		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital (udekket tap)	5 -234 663	-597 144
Vedlikeholdsfond	6 <u>547 872</u>	<u>463 584</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>313 209</u>	<u>-133 560</u>
Sum egenkapital	<u>313 209</u>	<u>-133 560</u>
Gjeld		
Langsiktig gjeld - blancholån		
Lån	7 <u>479 086</u>	<u>631 675</u>
Sum langsiktig gjeld	<u>479 086</u>	<u>631 675</u>
Kortsiktig gjeld		
Kreditorer/Leverandørgjeld	57 097	101 010
Avsatt arbeidsg. avgift	12 690	12 690
Avsatt styrehonorar	90 000	90 000
Påløpte renter	167	241
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>38 480</u>	<u>57 284</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>198 434</u>	<u>261 225</u>
Sum gjeld	<u>677 520</u>	<u>892 900</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>990 729</u>	<u>759 340</u>

Gunn Thylfi Skoglund Mette Strømnes Christian Skoglund



SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1 - Diverse inntekter:

Salg av nøkkel	1 250
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 528
Utleie av tilfluktsrom	23 100
Utleie loftsboeder	18 000
Sum	<u>59 878</u>

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Diverse lås- og nøkkelservice	9 158
Klargjøring tilfluktsrom for utleie	2 962
Boning av gulv	24 750
Ekstraarbeid vaktmester	27 838
Container	4 973
Service porttelefon	7 400
Diverse vaktmesterinnkjøp	2 749
Sum	<u>79 830</u>

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2015	9 750
Sum	<u>9 750</u>

Note 4 - Forsikring:

Gjensidige, polise 81783843	
Belastet premie 2016	137 412
Sum	<u>137 412</u>



SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Egenkapital (udekket tap)

Annen egenkapital pr. 01.01	-597 144
Årets resultat	<u>362 481</u>
Sum	<u>-234 663</u>

Note 6 - Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond 1.1.	463 584
Innkalt fra sameierne 1.1. - 31.12.	<u>84 288</u>
Sum	<u>547 872</u>

Note 7 - Langsiktig gjeld - blacolån

Lånet er i DNB, rente pr 31/12: 4,25%	<u>479 086</u>
Sum	<u>479 086</u>



KPMG AS
Søkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Sameiermøtet i Sameiet Arbosgate 2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Arbosgate 2s årsregnskap som viser et overskudd på kr 362 481. 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 resultater 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforbund

Oslo	Finnsnes	Molde	Straume
Ålta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Kranvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	



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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Oslo, 1. mars 2017

KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor