



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 253 183  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Portalgården Boligsameie  
c/o SK Eiendom AS  
Bygdøy allé 27B  
0262 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: 06.04.2017

### 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, 03.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 631 203	1 460 236
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 631 203</b>	<b>1 460 236</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2,3,4 ,5,8	1 798 510	1 337 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 798 510</b>	<b>1 337 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-167 307</b>	<b>122 538</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 747	5 645
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 747</b>	<b>5 645</b>
Annen rentekostnad		180 210	885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 210</b>	<b>885</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-175 463</b>	<b>4 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-342 770</b>	<b>127 298</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-342 770</b>	<b>127 298</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-342 770</b>	<b>127 298</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-342 770	127 298
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-342 770</b>	<b>127 298</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	11 338 365	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 882	28 494
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 882</b>	<b>28 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		419 449	639 817
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 449</b>	<b>639 817</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 331</b>	<b>668 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 793 696</b>	<b>668 311</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	143 164	485 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 164</b>	<b>485 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>143 164</b>	<b>485 934</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 338 365	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	4	312 167	182 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 167</b>	<b>182 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 650 532</b>	<b>182 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 793 696</b>	<b>668 311</b>



## **Til seksjonseierne i Portalgården Boligsameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Portalgården Boligsameie 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.

**Navneseddel leveres i utfylt stand ved inngangen.**



Portalgården Boligsameie

## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Portalgården Boligsameie  
Avholdes torsdag 06.04. 2017 kl. 19.00 på Nordpolen skole

---

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 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endring av vedtektene, fordeling av boder.
- B) Forslag til innbetaling for rehabilitering av oppgangene.

**6. BUDSJETT FOR 2017**

Herunder forslag om en økning i fellesutgiftene med 20% fra og med 1.7.2017

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 til 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.03.2017  
Styret i Portalgården Boligsameie

Jenny Josefine Holen

Robin Hermelink Langrind

Marthe Louise Rossing

Arne Friestad

Eirik Thorsrud



Portalgården Boligsameie

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte harsameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Jenny Josefine Holen	2016-2017
Styremedlem	Robin Hermelink Langrind	2015-2017
Styremedlem	Marthe Louise Rossing	2016-2017
Styremedlem	Arne Friestad	2015-2017
Styremedlem	Eirik Thorsrud	2015-2017

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Portalgården Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Portalgården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913253183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordkappgata 21  
Nordkappgata 23  
Nordkappgata 25  
Nordkappgata 27  
Nordkappgata 29  
Nordkappgata 31

Gårds- og bruksnummer på eiendommen er 224, 307.

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.

Portalgården Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Arne Johannessen (daglig leder). Sameiets revisor er Kpmg AS.

### Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.



Portalgården Boligsameie

## Orientering om sameiets drift

### Vaktmester

Vaktmesterselskapet Prima Renhold har ivarettatt den daglige drift og det løpende vedlikeholdet siden sommer 2016.

### Andre tjenester/fremtidige planer/ annet.

- Utskifting av vinduer
- Utskifting av avfallscontainere
- Mulig rehabilitering av oppganger
- Montering av pipehatter

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 102621.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 en 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, og det er behov for bistand fra styret for å utbedre dette meldes det fra til styret skriftlig på mail til [portalgraden.sameie@gmail.com](mailto:portalgraden.sameie@gmail.com).

### HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Informasjon fra styret

Styret er kjent med at det er mange seksjonseiere som i disse dager driver med oppussing av leiligheter. Styret vil derfor minne om oppussing bør varsles naboer med oppslag i oppgangen.



## Portalgården Boligsameie

Søppel og avfall i forbindelse med oppussing skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Ved bruk av avfallscontainer må denne plasseres etter avtale med vaktmester. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Større oppussingsarbeider som medfører lengre perioder med banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid bare skje i tiden kl. 07.00-17.00 fra og med mandag til og med lørdag. Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.

Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene.

Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene og er selv ansvarlig for evt. offentlig tillatelse.

Sameiet har eldre avtrekkskanaler med naturlig avtrekk over tak. Det er derfor ikke tillatt å montere motorisert avsug fra kjøkken og bad på anlegget da dette fører til at matlukt og fuktighet kan slå inn i naboileilighetene.

Styret gjør oppmerksom på at det råder fyringsforbud i sameiet – vedtak fattet i Brann og redningsetaten i Oslo kommune. Dvs. ildsted må være plombert.

Det er planlagt dugnad for sameiet den 03.05.2017 klokken 18.00, så hold av datoen. Styret vil orientere nærmere om dette på årsmøte.



Portalgården Boligsameie

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 631 203.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 798.510,-. Dette er kr 680 810,- høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig kostnad for våtromsrehabilitering.

#### Andre driftskostnader

Det er en del ekstraarbeider for vaktmestertjeneste som gjelder bortkjøring av avfall utover vanlig avtale samt prosjektarbeider.

#### Konsulenttjenester

Sameiet hadde bistand fra OBOS Prosjekt med våtromsrehabiliteringen.

#### Kommunale avgifter

Budsjettet for renovasjon og vann og avløp, men sameiet har bare fått faktura for renovasjon. Det er derfor avsatt 150.000 i regnskapet for 2016. Det er ikke gjort avsetninger for tidligere år.

### Resultat

Årets resultat på kr -342 770,- fremkommer i resultatregnskapet. Underskuddet foreslås belastet annen egenkapital.

### Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2016.

Sameiets egenkapital pr. 31.12 var på kr. 143.164.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.



Portalgården Boligsameie

#### Drift og vedlikehold

Større vedlikehold i 2017 omfatter utskifting av vinduer og avfallscontainer som vil finansieres ved låneopptak.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

De kommunale avgiftene er uendret for 2017. Det er i budsjettet satt av 150.000 til renovasjonsavgift selv om sameiet hittil ikke er fakturert for dette.

#### Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med økt strøm kostnader for 2017, ettersom det i juli 2016 ble lagt opp til felles oppvarming av varmtvann.

#### Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 3,3 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Portalgården. I tillegg er polisen oppjustert med skadedyrforsikring

#### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,10 % p.a  
Sparekonto 0,60 % p.a

#### 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 2017.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader for året 2017 på 20% fra 01.07.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 29.03.2017  
Styret i Portalgården Boligsameie

Jenny Josefine Holen

Robin Hermelink Langrind

Marthe Louise Rossing

Arne Friestad

Eirik Thorsrud



## PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT		2016	Budsj. 16	2015
<b>Inntekter</b>	<b>Note</b>			
Fellesutgifter		1 520 094	1 322 424	1 351 574
Innbetaling lån		0	0	0
Innbetaling infrastruktur fiber		108 576	108 576	108 576
Diverse inntekter		2 533	0	86
<b>Sum Inntekter</b>		<b>1 631 203</b>	<b>1 431 000</b>	<b>1 460 236</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Styrehonorar/styreutgifter	4	40 000	45 600	40 000
Arbeidsgiveravgift		9 870	0	0
Aktivert vedlikehold	5	-11 338 365	0	0
Strøm	8	109 773	25 000	24 196
Offentlige avgifter		441 528	420 000	272 456
Infrastruktur fiber		49 884	50 400	93 596
Renhold og matteleie		57 698	0	0
Diverse utgifter		13 207	304 200	479 182
Drift og vedlikehold	1	12 110 218	75 000	224 303
Forretningsfører		75 142	86 000	84 123
Revisjon	2	8 165	6 500	10 530
Vaktmester		33 475	0	0
Snørydding/gressklipping		53 751	0	0
Konsulenter og juridisk bistand		32 042	10 000	16 747
Forsikring	3	97 868	95 000	92 565
Bankgebyrer		4 254	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 798 510</b>	<b>1 117 700</b>	<b>1 337 698</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-167 307</b>	<b>313 300</b>	<b>122 538</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Renteinntekter		4 747	0	5 645
Rentekostnader		180 210	0	885
<b>Sum finansinntekter/kostnader</b>		<b>-175 463</b>	<b>0</b>	<b>4 760</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-342 770</b>	<b>313 300</b>	<b>127 298</b>



## PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2016	2015
<b>Eiendeler:</b>	<b>Note:</b>		
<b>Anleggsmidler</b>			
Aktivert oppussing	5	11 338 365	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Utestående fellesutgifter		11 094	4 989
Forskuddsbetalte kostnader		24 788	23 505
Andre fordringer		0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 882</b>	<b>28 494</b>
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		419 449	639 817
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>419 449</b>	<b>639 817</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 331</b>	<b>668 311</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 793 696</b>	<b>668 311</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	143 164	485 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 164</b>	<b>485 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>143 164</b>	<b>485 934</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Lån OBOS banken	7	11 338 365	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 338 365</b>	<b>0</b>
<b>Kreditorer/Leverandørgjeld</b>			
Avsatt styrehonorar	4	40 000	40 000
Avsatt arbeidsg. avgift		5 640	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		55 733	109 927
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 167</b>	<b>182 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 650 532</b>	<b>182 377</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 793 696</b>	<b>668 311</b>

Oslo, 29. mars 2017

Jenny Josefine Holen

Robin Hermelink Langrind

Arne Friestad

Marthe Louise Rossing

Eirik Thorsrud



## PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapskikk 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 - Drift og vedlikehold:

Arbeide med det elektriske anlegget	1 875
Arbeid med vann og rør	4 633
Diverse reparasjoner og vedlikehold	5 014
Container	12 191
Egenandel forsikring	10 000
Større vedlikeholdsarbeid (IB fra OBOS)	7 445 834
AF Gruppen	4 156 930
OBOS Prosjekter	268 750
Arbeid omlegg strøm til felles varmtvann	83 750
Nye lamper i oppgang	47 500
Omlegging av kabler i kjelleroppgang	22 500
Hovedrengjøring, vask av vegger, gelendre	14 813
Bortkjøring av avfall, søppel	30 587
Reparert vannrør til vaskemaskin	4 404
Diverse innkjøp	1 437
<b>Sum</b>	<b>12 110 218</b>

#### Note 2 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2015	8 165
<b>Sum</b>	<b>8 165</b>

#### Note 3 - Forsikring:

W. R. Berkley Insurance, forsikringsnr. 202054.1	
Belastet premie 2016	97 868
<b>Sum</b>	<b>97 868</b>

#### Note 4 - Styrehonorar/styreutgifter:

Avsatt styrehonorar	40 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

**Note 5 - Aktivert oppussing:**

Aktivert oppussing er satt lik lånesaldo pr. 31.12.16 11 338 365  
**Sum** **11 338 365**

**Note 6 - Annen egenkapital:**

Egenkapital pr. 01.01 485 934  
Disponert av årets resultat -342 770  
**Sum** **143 164**

**Note 7 - Lån OBOS banken:**

Avdrag som forfaller innen 5 år 2 048 365  
Avdrag som forfaller om mer enn 5 år 9 290 000  
**Sum** **11 338 365**

**Note 8 - Strøm:**

Det ble på høsten 2016 lagt om slik at felles  
varmt vann nå varmes opp av strøm  
**Sum** **109 773**



KPMG AS  
Sækkedalsveien 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 Portalgården Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Portalgården Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 342 770. 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. Betyggende 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

#### Offisielt

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.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnnes	Molde	Strømme
Ålesund	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bergen	Kragerø	Stavanger	Tynset
Bodø	Kristiansand		Ålesund
Elverum	Molde		



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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 22. juni 2017

KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor



**PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE**

<b>BUDSJETT</b>	<b>2017</b>	<b>Res 2016</b>
<b>Inntekter</b>		
Fellesutgifter inkl økn 20% fom 1/7	1 857 926	1 520 094
Innbetaling lån	0	0
Innbetaling infrastruktur fiber ( til 0 fom 1/7)	54 288	108 576
Diverse inntekter	0	2 533
<b>Sum Inntekter</b>	<b><u>1 912 214</u></b>	<b><u>1 631 203</u></b>
<b>Driftskostnader</b>		
Styrehonorar/styreutgifter	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	9 870
Aktivert oppussing 2017	-2 900 000	-11 338 365
Strøm	150 000	109 773
Offentlige avgifter	440 000	441 528
Infrastruktur fiber	54 288	49 884
Renhold og matteleie	58 500	57 698
Diverse utgifter	15 000	13 207
Drift og vedlikehold	3 300 000	12 110 218
Forretningsfører	67 405	75 142
Revisjon	10 000	8 165
Vaktmester	58 500	33 475
Snørydding/gressklipping	50 250	53 751
Konsulenter og juridisk bistand	0	32 042
Forsikring	103 000	97 868
Bankgebyrer	5 000	4 254
<b>Sum driftskostnader</b>	<b><u>1 457 583</u></b>	<b><u>1 798 510</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>454 631</u></b>	<b><u>-167 307</u></b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>		
Renteinntekter	0	4 747
Rentekostnader	375 000	180 210
<b>Sum finansinntekter/kostnader</b>	<b><u>-375 000</u></b>	<b><u>-175 463</u></b>
<b>ARSRESULTAT</b>	<b><u>79 631</u></b>	<b><u>-342 770</u></b>



**Portalgården boligsameie  
Protokoll fra ordinært sameiermøte**

Ordinært sameiermøte ble avholdt torsdag den 6/4-17 på Nordpolen skole.

Følgende ble behandlet:

1. **Konstituering**
  - A) **Opptak av navnefortegnelse**  
15 til stede og 1 representert ved fullmakt, totalt 16 seksjonseiere i henhold til opptatt navnefortegnelse. I tillegg møtte Svein Johannessen fra SK Eiendom.
  - B) **Valg av møteleder**  
Jenny Josefine Holen ble valgt.
  - C) **Valg av sekretær og minst en til å undertegne protokollen sammen med møteleder**  
Svein Johannessen ble valgt til referent og Robin Langrind til å medundertegne protokollen.
  - D) **Godkjenning av innkalling og dagsorden**  
VEDTAK: Godkjent.
2. **ÅRSBERETNING FOR 2016**  
VEDTAK: Årsberetningen ble tatt til etterretning
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2016**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital  
VEDTAK: Godkjent.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**  
VEDTAK: Vedtatt honorert etter regnskapet
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Endring av vedtektene, fordeling av boder.  
Alle boder er fellesområde, derfor er det ønskelig å vedtektsfestet hvilken bod som tilhører hvilken seksjon. Det er oppdaget en del feil i listen over kjellerbodene bla.a. seksjon 29 skal ha bodnr. 23 og seksjon 44 har bodnr. 21. Det er eiere som nå har fått tildelt bod som er fulle. Dersom det er flere som har fått tildelt en bod de mener er feil så må de gi beskjed til styret så fort som mulig.  
VEDTAK: Styret korrigerer bodfordelingen og tar det inn i vedtektene. Styret vil da også merke alle bodene. Enstemmig vedtatt.
  - B) Forslag til innbetaling for rehabilitering av oppgangene. Det ligger i tiltaksplanen at oppgangene skal pusses opp.  
VEDTAK: Forslag om ekstra innkalling til oppussing av oppgangen ble nedstemt.
6. **BUDSJETT FOR 2017**  
Herunder forslag om en økning i fellesutgiftene med 20% fra og med 1.7.2017  
VEDTAK: Godkjent.
7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Jenny Josefine Holen valgt til styreleder for 1 år
  - B) Marthe Rossing og Eirik Thorsrud valgt til styremedlemmer for 1 år, Ronny Liverød og Christian Nilsen valgt til styremedlemmer for 2 år
  - C) Arne Friestad valgt til varamedlem for 1 år

Styret minner om at det er fyringsforbud i sameiet!

Jenny Josefine Holen

Robin Langrind