



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 747 782  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GABELSGT 9  
Forretningsadresse: Gabels gate 9A  
0272 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: Linda Frøyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2017

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader og inntekter	1	567 091	541 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>567 091</b>	<b>541 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3,4,5	437 207	463 828
<b>Sum kostnader</b>		<b>437 207</b>	<b>463 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>129 884</b>	<b>78 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6,8	10 058	8 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 058</b>	<b>8 263</b>
Annen finanskostnad	7	52 608	57 968
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 608</b>	<b>57 968</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-42 550</b>	<b>-49 705</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 334</b>	<b>28 295</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 334</b>	<b>28 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 334</b>	<b>28 295</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond			28 295
Udekket tap		87 334	28 295
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>87 334</b>	<b>56 590</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11		6 911
Andre fordringer	11	97 979	39 282
<b>Sum fordringer</b>		<b>97 979</b>	<b>46 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 650	52 745
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 650</b>	<b>52 745</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 629</b>	<b>98 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 629</b>	<b>98 938</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	805 702	893 035
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-805 702</b>	<b>-893 035</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-805 702</b>	<b>-893 035</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	833 005	931 702
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>833 005</b>	<b>931 702</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>833 005</b>	<b>931 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		61 951	53 309
Annen kortsiktig gjeld		13 375	6 963
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 326</b>	<b>60 272</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>908 331</b>	<b>991 974</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 629</b>	<b>98 939</b>



Årsberetning 2016

Sameiet Gabelsgate 9

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Morten Zakariassen  
Styremedl.: Peter Dørstad  
Tor Kristian Andersen

### 2. STYRET

Saker/henvendelser til styret kan legges i postkasse til de som sitter i styret eller sende en email til: mza@ipco.no

### 3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Rekneskap Fjordane AS og de er også sameiets regnskapsfører.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### 3. BYGNINGER

Sameiet Gabelsgate 9 består av 17 seksjoner.  
Sameiets eiendom har gårds.nr 211 og bruks nr. 105 i Oslo Kommune.

### 4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i If med polisenr. SP1363518.1. log forsikringspremie er for 2017 budsjettert med kr 78 000,-. Forsikringen inkluderer styreforsikring og fullverdiforsikring, dvs at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnaden ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade på bygningsmassen rapporteres det til styret i sameiet.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### 5. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler, inntekter og utgifter. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april. Ligningsverdi kan ikke lenger fåes av forretningsfører da de etter nye regler ikke kan oppbevare slike tall. Denne må man henvende seg til det lokale ligningskontor for å få oppgitt.

### 6. KOMMUNALE AVGIFTER

Det er varslet en økning av kommunale avgifter på ca 5 %.

### 7. BOLIGSELSKAPETS LÅN

Per 31.12.2015 har sameiet lån i Handelsbanken med restgjeld på kr 833 005,-



## Årsberetning 2016

## Sameiet Gabelsgate 9

### 8. REGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet viser et overskudd på kr 87 333,-. Beløpet vil bli foreslått overført til egenkapitalen.

Sameiet har per 31.12.2016 en negativ egenkapital på kr. 805 702,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

### 9. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

### 10. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte, og følgelig heller ikke noe arbeidsmiljø. Sameiet har ikke foretatt seg noe spesielt vedrørende likestilling da styrets sammensetning er basert på at de som er interessert melder seg til tjeneste. Styret arbeider vederlagsfritt og bruker mye egen tid ukentlig på å følge opp aktivitetene i sameiet.

### 11. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø mer enn det som er vanlig for en bygård av denne type.

### 12. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret anbefaler den enkelte sameier å undersøke brannsikringsutstyr i egen leilighet regelmessig. Boligselskapet er ansvarlig innen fellesområder

### 13. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

### 14. VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRING

Boligselskapet har avtale om renholdstjenester med Bygg- og oppussingstjenester Piotr Tenerowicz. De ivaretar oppgavene knyttet til trappevask.

Boligselskapet har ingen avtale om vaktmestertjenester.



Årsberetning 2016

Sameiet Gabelsgate 9

15. **KABEL-TV**

Boligselskapet har avtale med GET som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.  
Kabel-tv leverandør har servicetelefon 02123;  
betjent 9-22 mandag-fredag, 12-20 lørdag-søndag.

16. **NØKLER OG POSTKASSE SKILT**

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft og postkasse-skilt, koster kr. 450,- per stk. og blir sendt som egen regning til de som bestiller.  
Dette bestilles ved å ta kontakt med styret eller sende email til: mza@ipco.no

17. **HOVEDAKTIVITETER 2016**

Året 2016 har gått med til å få utbedret noen av de utestående aktiviteten på brannsikring av loft og kjeller, fortsatt mangler branndør på loftet og brannsikring av vinduene i hjørnet av bakgården ved A-oppgangen.

Den årlige befaringen med Alliero vedr. sprekkdannelser i fasaden er gjennomført. Basert på denne bafaringen har Alliero anbefalt å utbedre sprekkene og det er mottatt et tilbud på hva det vil koste. Det innhentes nå også tilbud på hva det koster å utbedre skader i fasaden mot gaten og i bakgård og få veggene malt samtidig. Dette sees i sammenheng med salg av loft og portrom.


Kloakklekkasjene vi hatt i kjelleren ser nå ut til å bli løst, da OVA har planlagt å bytte ut kloakkleddningen i Skillebekk. Hensikt er å tilrettelegge en løsning slik at nye kloakklekkasjer ikke skal inntreffe.

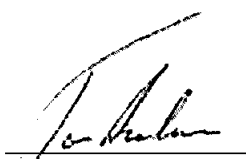
De som forestår rennovasjonsarbeidet for Sameiet har ødelagt den veggene i portrommet og det er nå utbedret. Arbeidet har blitt betalt av de som har forvoldt skaden.

Det var godt fremmøte på vår-dugnaden i 2016 og styret oppfordrer til at det samme skjer i 2017! Vår-dugnaden blir før 17. mai – dato blir bestemt på årsmøte.

Styret takker for den hjelp som er gjort fra beboerne i år og håper andre også vil ta initiativet til å bistå med rydding i bakgården, fortau og oppgangene gjennom året!

Oslo, 29.03.2017  
Styret i Sameiet Gabelsgate 9

  
Peter Dørstad

  
Tør Kristian Andersen

  
Morten Zakariassen



## Balanse pr 31.12. Sameiet Gabelsgate 9

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<b>Anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	11	0	6 724
Andre leierestanser	11	0	187
Forskuddsbetalte kostnader	11	0	37 552
Andre fordringer	11	97 979	1 730
Sum fordringer		97 979	46 193
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 650	52 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 650	52 745
Sum omløpsmidler		102 629	98 938
Sum eiendeler		102 629	98 938

## Balanse pr 31.12. Sameiet Gabelsgate 9

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-893 035	-921 331
Udøst resultat	9	87 333	28 296
Sum opptjent egenkapital		-805 702	-893 035
Sum egenkapital		-805 702	-893 035
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	833 005	931 702
Sum Annen langsiktig gjeld		833 005	931 702
Leverandørgjeld		61 951	53 309
Annen kortsiktig gjeld		13 375	6 963
Sum kortsiktig gjeld		75 326	60 272
Sum gjeld		908 331	991 974
Sum egenkapital og gjeld		102 629	98 939

Oslo , den 19. Juni 2017  
Sameiet Gabelsgate 9

Morten Zakariassen  
Styreleder

Tor Kristian Moistad Andresen  
Styremedlem



## Resultatregnskap pr 31.12. Sameiet Gabelsgate 9

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017	Budsjett 2016
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	567 091	541 828	432 734	659 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>567 091</b>	<b>541 828</b>	<b>432 734</b>	<b>659 200</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	2	58 403	45 091	36 000	48 000
Vedlikehold	3	9 500	43 220	15 000	50 000
Eksterne tjenester	4	39 375	41 024	35 000	35 000
Kabel-tv og bred-bånd		80 108	78 093	56 160	80 000
Forsikring		75 104	70 668	76 840	72 000
Kommunale avgifter		147 349	143 483	140 000	139 252
Brensel og strøm		16 030	26 679	0	10 000
Andre driftsutgifter	5	11 339	13 722	1 890	6 390
Tap på krav		0	1 848	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>437 207</b>	<b>463 828</b>	<b>360 890</b>	<b>440 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>129 884</b>	<b>78 000</b>	<b>71 844</b>	<b>218 558</b>
<b>Finansposter</b>					
Annen finansinntekt	6,8	10 058	8 263	1 000	0
Annen finanskostnad	7	52 608	57 968	52 108	52 466
<b>Netto finansposter</b>		<b>-42 551</b>	<b>-49 705</b>	<b>-51 108</b>	<b>52 466</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>87 333</b>	<b>28 296</b>	<b>20 736</b>	<b>166 022</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-98 697	-3 609	61 192	-120 925
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-11 364</b>	<b>24 687</b>	<b>81 928</b>	<b>45 167</b>



## **Årsrapport 2016**

Sameiet Gabelsgate 9  
Organisasjonsnr. 876 747 782

### **Innhold:**

#### **Årsberetning**

#### **Årsregnskap**

Resultatregnskap

Balanse

Noter



## Noter 2016

Sameiet Gabelsgate 9  
Organisasjonsnr. 876 747 782

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

### Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

### Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter felleskostnader	319 980	319 980	320 000	320 000
Renter og avdrag	115 188	115 188	115 200	59 404
Ekstraordinær innkreving felleskostnader	131 923	106 660	106 660	53 330
<b>Sum</b>	<b>567 091</b>	<b>541 828</b>	<b>541 860</b>	<b>432 734</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Revisjonshonorar	7 813	7 750	8 000	0
Forretningsførerhonorar	49 240	34 812	38 000	36 000
Annen regnskapsførrelse	1 350	1 281	2 000	0
<b>Sum</b>	<b>58 403</b>	<b>45 091</b>	<b>48 000</b>	<b>36 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Vedlikehold vann og avløp	0	24 388	0	0
Vedlikehold porttelefon	0	4 030	0	0
Vedlikehold bygningsmessig	1 270	4 650	50 000	15 000
Andre vedlikeholdskostnader	8 230	152	0	0
Egenandel forsikringskader	0	10 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 500</b>	<b>43 220</b>	<b>50 000</b>	<b>15 000</b>

## Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renholdstjenester	39 375	37 125	35 000	35 000
Ekstra renovasjon	0	3 899	0	0
<b>Sum</b>	<b>39 375</b>	<b>41 024</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

## Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Skjema ligningsoppgaver	0	3 850	4 000	0
Kopiering	248	1 046	0	0
Porto	0	100	0	0
Annen kontorkostnad	236	0	0	0
Kontingent HL	950	890	890	890
Bank- og betalingsgebyr	1 831	1 891	1 500	1 000
Andre bomiljøkostnader	0	6 157	0	0
Andre driftskostnader	4 647	1 486	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 784	206	0	0
Lyspærer/-rør og sikringer	133	420	0	0
Purregebyr/inkassosalær	510	833	0	0
<b>Sum</b>	<b>11 339</b>	<b>17 738</b>	<b>6 390</b>	<b>1 890</b>

## Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renteinntekt driftskonto	3	8	0	0
Renteinntekt felleskostnader	1 777	376	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 780</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Lånenr 9053.70.37872	45 141	57 596	52 466	0
Lånenr 1213.38.61597	7 467	0	0	29 816
Andre rentekostnader	0	372		
<b>Sum</b>	<b>52 608</b>	<b>57 968</b>	<b>52 466</b>	<b>29 816</b>

## Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Andre finansinntekter	8 278	7 879	0	0
<b>Sum</b>	<b>8 278</b>	<b>57 968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Disponible midler

	2016	2015
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>38 667</b>	<b>13 980</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	87 333	28 296
Avdrag langsiktig gjeld	-98 697	-3 609
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-11 364</b>	<b>24 687</b>
<b>C. Disponible midler pr 31.12</b>	<b>27 303</b>	<b>38 667</b>

## Note 10 - Lån

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	91213386159
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3,6 % p.a
Beregnet innfridd:	20.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	840 351
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	7 346
Lånesaldo 31.12:	833 005



## Lån

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 91213386159

Ant.andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
1	96 123	96 123
1	96 124	96 124
1	81 540	81 540
1	72 922	72 922
2	59 001	118 002
3	47 068	141 204
1	46 405	46 405
1	43 090	43 090
1	41 764	41 764
1	32 484	32 484
1	26 517	26 517
1	25 854	25 854
1	24 528	24 528

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Forskuddsbetalt forsikring	0	37 552
Andre kortsiktige fordringer (husleie fakturert, ikke betalt pr 31.12)	97 979	0
<b>Sum</b>	<b>97 979</b>	<b>37 552</b>

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.