



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 949 243
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SVERDRUPS GATE 13
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2017

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, 24.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		576 618	584 959
Sum inntekter		576 618	584 959
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		461 851	690 716
Sum kostnader		496 081	724 946
Driftsresultat		80 537	-139 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 314	1 500
Sum finansinntekter		1 314	1 500
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 314	1 500
Ordinært resultat før skattekostnad		81 851	-138 487
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 851	-138 487
Årsresultat		81 851	-138 487
Totalresultat		81 851	-138 487
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 851	-138 487
Sum overføringer og disponeringer		81 851	-138 487



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			3 699
Andre fordringer		3 490	12 353
Sum fordringer		3 490	16 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 483	190 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 483	190 259
Sum omløpsmidler		290 973	206 311
SUM EIENDELER		290 973	206 311

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		265 733	183 882
Sum opptjent egenkapital		265 733	183 882
Sum egenkapital		265 733	183 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 591	8 599
Annen kortsiktig gjeld		11 649	13 830
Sum kortsiktig gjeld		25 240	22 429
Sum gjeld		25 240	22 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 973	206 311



Til seksjonseierne i Sameiet Sverdrups Gate 13

Velkommen til sameiermøte. Onsdag 1. mars 2017 kl. 18:00 hos OBOS.

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 Sameiet Sverdrups Gate 13 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Sverdrups Gate 13
avholdes onsdag 1. mars 2017 kl. 18:00 hos OBOS.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll 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) Oppgradering av båkgård

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 06.02.2017

Styret i Sameiet Sverdrups Gate 13

Edvard Velsvik Bele /sign/

Martin Christiansen /sign/

Gard Holby /sign/

Protokoll fra Ordinært sameiermøte kan du få ved å henvende deg til styret.
Alternativt til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved stine.veiberg@obos.no



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edvard Velsvik Bele	Sverdrups Gate 13 B
Styremedlem	Martin Christiansen	Sverdrups Gate 13 B
Styremedlem	Gard Holby	Sverdrups Gate 13 A

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sverdrups Gate 13

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Sverdrups Gate 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984949243, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverdrups Gate 13 A
Sverdrups Gate 13 B

Gårds- og bruksnummer :

228 440

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.

Sameiet Sverdrups Gate 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Ingen revisor. Regnskapet er kontrollert og godkjent av Egil Havre.



Styrets arbeid

I løpet av 2016 har Styret blant annet arbeidet med følgende oppgaver:

- Vedlikehold av port og portrom.
- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg i kjeller i samarbeid med leverandør.
- Gjennomført og dokumentert vernerunde i sameiets fellesarealer.
- Sendt ut HMS-informasjon til sameiere og beboere, med særlig fokus på søppelhåndtering og ordensregler for fellesarealene.
- Gjennomført årlig kontroll av brannsystem i samarbeid med leverandør.
- Oppdatert navnelapper på callinganlegg.
- Skiftet avfallsbeholder
- Besvart henvendelser fra sameiere og gjennomført løpende vedlikeholdsoppgaver.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 576 618.

Andre inntekter kr 14 982 består av to tilbakebetalinger.

Det er en tilbakebetaling på kr 9 988 fra Hafslund og en tilbakebetaling på kr 4 994 fra Tørt Bygg AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 496 081.

Dette er kr 9 149 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 81 851 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 265 733.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 83 000 til vedlikehold. Det er ingen store vedlikeholdsplaner for 2017.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sverdrups Gate 13.

Lån

Sameiet Sverdrups Gate 13 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.17.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.02.2017
Styret i Sameiet Sverdrups Gate 13

Edvard Velsvik Bele /sign/

Martin Christiansen /sign/

Gard Holby /sign/



7159 - SAMEIET SVERDRUPS GATE 13

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	561 636	534 960	562 000	578 000
Andre inntekter	3	14 982	49 999	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		576 618	584 959	562 000	578 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-79 703	-77 590	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-6 070	-4 138	-5 000	-7 500
Drift og vedlikehold	7	-41 216	-285 489	-50 000	-83 000
Forsikringer		-148 047	-140 025	-145 000	-151 000
Kommunale avgifter	8	-113 262	-111 040	-114 000	-114 146
Energi/fyring		-12 978	-13 596	-15 000	-12 000
Andre driftskostnader	9	-60 576	-58 839	-62 000	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-496 081	-724 946	-505 230	-541 876
DRIFTSRESULTAT		80 537	-139 987	56 770	36 124
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 314	1 500	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 314	1 500	0	0
ÅRSRESULTAT		81 851	-138 487	56 770	36 124
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 851			
Fra opptjent egenkapital			-138 487		



Sameiet Sverdrups Gate 13

7159 - SAMEIET SVERDRUPS GATE 13

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 490	12 353
Kundefordringer		0	3 699
Driftskonto OBOS-banken		286 331	89 144
Sparekonto OBOS-banken		1 152	101 115
SUM OMLØPSMIDLER		290 973	206 311
SUM EIENDELER		290 973	206 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		265 733	183 882
SUM EGENKAPITAL		265 733	183 882
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 649	13 830
Leverandørgjeld		13 591	8 599
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 240	22 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 973	206 311
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2017

STYRET I SAMEIET SVERDRUPS GATE 13

Edvard Velsvik Bele /sign/

Martin Christiansen /sign/

Gard Holby /sign/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	297 168
Felleskostnader	238 560
Seksjonert lokale	25 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	561 636

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ørekorr	0
Kreditnota Hafslund som gjelder 2015. Bilag H6.	9 988
Kreditnota fra Tørt Bygg AS som gjelder 2015. Bilag H5.	4 994
SUM ANDRE INNTEKTER	14 982



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -4 230

SUM PERSONALKOSTNADER -4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 070

SUM KONSULENTHONORAR -6 070

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -25 962

Drift/vedlikehold elektro -2 500

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -249

Drift/vedlikehold brannsikring -12 505

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -41 216

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -62 117

Feieavgift -2 030

Renovasjonsavgift -49 115

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -113 262

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper -628

Lyspærer og sikringer -800

Renhold ved firmaer -54 625

Andre fremmede tjenester -420

Trykksaker -491

Porto -1 455

Bank- og kortgebyr -2 157

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -60 576



Sameiet Sverdrups Gate 13

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	739
Andre renteinntekter	283
SUM FINANSINNTEKTER	1 314



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppgradering av båkgård (forslagsstiller styret)

Styret har budsjettert med 50 000,- i 2017 til oppgradering av sameiets bakgård. Helt konkret foreslås det å grave opp gressplenen i bakgården og erstatte denne med steinheller eller tilsvarende. Den nåværende gressplenen medfører en del vedlikeholdsarbeid og er etter styrets vurdering lite estetisk. Det er ikke foretatt befaringer eller innhentet tilbud for dette arbeidet. Styret ønsker at saken legges frem for sameiermøtet 2017, slik at seksjonseiere har anledning til å komme med eventuelle innspill eller alternative forslag.

Forslag til vedtak:

Det nyvalgte styret innhenter tilbud på arbeidet med å grave opp gressplenen i bakgården og erstatte denne med steinheller eller tilsvarende. Arbeidet gjennomføres innenfor budsjettrammen på kr 50 000,-.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg:

Edvard Velsvik Bele til styreleder

Martin Christiansen til styremedlem

Marius Orningård Madsen til styremedlem



Orientering om sameiets drift

Styret

Sameiets nettside har adresse: www.sverdrupsgate13.no.
E-postadressen til styret er sverdrupsgate13@styrerommet.net.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Styret har ingen vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Victoria Rengjøring vedrørende renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser disponibelt. Vanlige bestemmelse for gateparkering gjelder.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes tilforsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier ansvar å anskaffe og montere utstyret, det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Sameiet Sverdrups Gate 13

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.