



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 890 086 802
Navn/foretaksnavn: SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
20.11.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



ÅRSREGNSKAP FOR 2013

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	453 197	453 600	453 197	453 600
Andre inntekter	3	63	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		453 260	456 600	453 197	453 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-18 861	-2 000	-2 300
Styrehonorar		0	0	-14 000	-13 000
Revisjonshonorar		0	0	-2 000	-0
Forretningsførerhonorar		-35 913	-17 665	-36 000	-37 259
Konsulenthonorar	4	-1 556	-19 507	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-32 669	-14 406	-160 000	-180 000
Forsikringer		-66 609	-60 685	-62 000	-83 000
Kommunale avgifter	6	-76 671	-73 008	-77 200	-81 475
Energi/fyring		-2 655	-9 019	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-32 198	-29 558	-31 000	-33 500
Andre driftskostnader	7	-13 209	-2 521	-12 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-261 479	-245 230	-411 200	-416 804
DRIFTSRESULTAT		191 781	211 370	41 997	-8 204
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	897	772	0	0
Finanskostnader	9	-63 564	-81 554	-66 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 667	-80 782	-66 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		129 113	130 588	-24 003	-80 204
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		129 113	130 588		



7

Sameiet Enebakkveien 17

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 589	19 489
Kortsiktige fordringer	10	15 876	13 395
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		169 892	131 961
Innestående i bank		165 532	153 448
SUM OMLØPSMIDLER		356 889	318 293
SUM EIENDELER		356 889	318 293
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-588 729	-717 842
SUM EGENKAPITAL		-588 729	-717 842
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	923 540	989 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		923 540	989 537
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 189	13 600
Leverandørgjeld		2 616	14 921
Skyldig til offentlige myndigheter		0	6 794
Påløpne renter		273	6 408
Påløpne avdrag		0	4 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 078	46 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 889	318 293
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 14.4.2014,
STYRET FOR SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17

JON FREDRIK ALVIM

JOHAN KARLSSON

MARIUS DREVLAND

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	453 197
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	453 197

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydning reskontro	63
SUM ANDRE INNETEKTER	63

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 556
SUM KONSULENTHONORAR	-1 556

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 525
Drift/vedlikehold elektro	-20 809
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 669

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-38 289
Feieavgift	-2 225
Renovasjonsavgift	-36 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-76 671

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-8 628
Trykksaker	-24
Møter, kurs, oppdateringer mv	-500
Andre kontorkostnader	-2 000
Porto	-766
Bank- og kortgebyr	-1 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 209

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	396
Renter av kontoer i Nordea	161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	339
SUM FINANSINNTEKTER	897

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken / OBOS	-30 400
Renter på lån i Nordea	-32 014
Omkostninger på lån i Nordea	-750
OBOS-banken / OBOS	-400
SUM FINANSKOSTNADER	-63 564

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	15 876
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 876

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.



NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Renter 31.12.13: 8,00%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2010

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

210 463

Nedbetalt i år

989 537

0

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 5,40%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2013

-969 711

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

46 171

-923 540

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-923 540



GODTGJØRELSE TIL STYRET

1000kr pr eierseksjon, totalt 13.000kr deles 50% styreleder og 20% til styremedlem med fakturering og 10% til resterende styre.

INKOMNEN FORSLAG

A) Balkonggruppe

Forslag:

«Det opprettes en gruppe på to personer som skal innhente tilbud for balkong på bakgårdsiden av bygningen. Mottatte tilbud legges frem på neste ekstraordinære sameiermøte.»

Informasjon:

Dette har tidligere blitt behandlet og stoppet plutselig i 2008 da flere sameiere av økonomiske interesser trakk seg fra prosjektet. Referanser fra innstillinger og vedtak er lagt til under til informasjon:

Fra Innkalling til sameiermøte 29. april 2008

«4.10 Balkonger – finansieringsplan

Det ble i ekstraordinært sameiermøte 19. september 2007 vedtatt at bygging av balkonger kan skje. Alle seksjonseiere som ikke selv kan få balkonger (dvs. i 1. og 5. etasje), godtok da at de andre (dvs. i 2.-4. etasje) kan bygge balkonger.

Dersom finansieringen av balkongbygging kan belaste sameiet som sådan, er det en forutsetning at sameiermøtet behandler og godkjenner finansieringsplanen med 2/3 flertall,

Styrets forslag til finansieringsplan for balkongutbygging er at sameiet som sådan tar opp et lån til bygging av balkonger. Kostnadene ved balkongutbyggingen skal dekkes av de som vil få balkonger, seksjonseierne i 2.-4. etasje, fordelt med 1/9 på hver enkelt. Den enkelte seksjonseier vil få velge mellom å innfri hele vedkommendes andel av kostnadene straks etter at lånet er tatt opp eller på et hvilket som helst senere tidspunkt. Det vil også bli mulig for den enkelte seksjonseier å dekke inn sin andel av kostnadene ved månedlige innbetalinger til sameiet i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

Selv om finansieringsplanen blir vedtatt med 2/3 flertall, forutsetter bygging av balkonger at alle som vil kunne få balkonger ønsker dette, og at balkongenes utforming, tidspunktet for og kostnadene ved byggingen aksepteres av den enkelte. Det må også søkes til Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren om bygging av balkonger. Det forventes ikke å bli aktuelt med bygging av balkonger før tidligst våren 2009. Videre planlegging av balkongbygging vil bli tatt opp på et eget møte, som vil finne sted i god tid for bygging av balkonger kan skje.

Det stemmes over forslaget til finansieringsplan.»



Fra Referat fra sameiemøte 29. april 2008

«4.10 Balkonger – finansieringsplan

På sameiemøtet ble finansieringsplanen for en framtidig balkongbygging drøftet. Den overordnede planen er at dersom det skal bygges balkonger, tar sameiet opp et lån som fordeles på de 9 seksjonseierne som vil få balkonger. De øvrige seksjonseierne skal ikke belastes med kostnadene til balkonger. I løpet av møtet kom det inn noen tilleggsforslag som vil minske risikoen for at de som ikke vil få balkonger skal måtte dekke kostnader til byggingen, f.eks. ved mislighold. Det ble deretter stemt over finansieringsplanen, med følgende tillegg:

- Balkongprosjektet skal skilles klart fra den øvrige driften av sameiet, ved at det opprettes et separat regnskap for prosjektet, at kostnadene til prosjektet spesifiseres tydelig og at det opprettes en separat konto for balkongbyggingen.
- Det tas pant i den enkelte seksjon tilsvarende kostnadene til bygging av balkonger.
- Vedtaket om finansieringsplan gjelder i 5 år.

Det ble deretter stemt over finansieringsplanen, og forslaget ble enstemmig vedtatt.»

B) Loftsleilighet

Forslag:

«Det opprettes en gruppe på to personer som skal innhente tilbud på arkitekt for utarbeiding av tegninger/søknad for salg av sameiets leilighet i 5. etasje. Mottatte tilbud legges frem på neste ekstraordinære sameiermøte.»

Informasjon:

Dette er første ledd i fremgangsplan fra forrige sameiermøte:

«Fremgangsplan:

- 1 Arkitekt for utarbeiding av tegninger/søknad
2. Søknad til Plan og Bygg
3. Før salg – innkalle ekstraordinært sameiermøte»

C) Forsikring

Forslag:

«Styret innhenter tilbud på forsikring uten dekning for Stallen da denne er forsikret av seksjonens eier»

Informasjon:

Forsikringspremien hos OBOS for 2014 er økt med kr 19 843,- grunnet 30% premieøkning for bygårder bygd før 1930 + indeks. Det bør være mulig å få dette rimeligere i et annet forsikringselskap.



Orientering om sameiets drift.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12946. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslar, 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, meldes dette til styret.

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, 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.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til seksjonseierne i Sameiet Enebakkveien 17

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Enebakkveien 17 avholdes
Tirsdag 22. april 2014 kl. 17:00 i Enebakkveien 17**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Balkonggruppe
- B) Loftsleilighet
- C) Forsikring

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.april 2014
Styret i Sameiet Enebakkveien 17

Jon Fredrik Alvim Marius Drevland Johan Karlsson



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Jon Fredrik Alvim	Enebakkveien 17 B
Nestleder	Marius Drevland	Enebakkveien 17 B
Styremedlem	Johan Karlsson	Enebakkveien 17 A
Varamedlem	Mona Hommersand	Enebakkveien 17 A
Varamedlem	Hrønn Thorarinsdottir	Enebakkveien 17 B

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890086802, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune.

Adresse:

Enebakkveien 17 A og B .

Gårds- og bruksnummer :

232 57

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Sameiet har ingen revisor.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 453 197,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 261 479,- mot budsjett 411 200,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 160 000,-, mens regnskapet viser kr 35 913,-.

Resultat

Årets resultat på kr 129 113,- foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 334 821,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Drift og Vedlikehold

Midler til oppgradering av dører ble ikke benyttet i 2013 og blir derfor budsjettet for i 2014 også.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 er økt med kr 19 843,- grunnet 30% premieøkning (for bygårder bygd før 1930) + indeks.

Lån

Sameiet har lån i Obos-banken.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 15.2014
Styret i Sameiet Enebakkveien 17

Jon Fredrik Alvim Marius Drevland Johan Karlsson