



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 738 344
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HARBITZALLEEN 14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 13.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		541 804	534 353
Sum inntekter		541 804	534 353
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		532 135	477 402
Sum kostnader		573 211	518 478
Driftsresultat		-31 407	15 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 234	16 831
Sum finansinntekter		9 234	16 831
Annen finanskostnad		96	
Sum finanskostnader		96	0
Netto finans		9 138	16 831
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 269	32 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 269	32 707
Årsresultat		-22 269	32 707
Totalresultat		-22 269	32 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 269	32 707
Sum overføringer og disponeringer		-22 269	32 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			-10 014
Andre fordringer		44 786	41 520
Sum fordringer		44 786	31 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 749	676 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 749	676 301
Sum omløpsmidler		648 535	707 807
SUM EIENDELER		648 535	707 807

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		514 994	537 263
Sum opptjent egenkapital		514 994	537 263
Sum egenkapital		514 994	537 263
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		28 078	31 643
Annen kortsiktig gjeld		105 462	138 900
Sum kortsiktig gjeld		133 540	170 543
Sum gjeld		133 540	170 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		648 535	707 807



Til seksjonseierne i Sameiet Harbitzalleen 14

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Harbitzalleen 14 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 Harbitzalleen 14 avholdes
tirsdag 12. april 2016 kl. 18.00 Harbitzalleen 2A (Klaveness Marine lokaler 2. etg).

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår å dekke årets underskudd fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av EL-anlegg i garasjer for ladning av EL-biler
- B) Oppgradering av blomsterbed med Herregårdsstein
- C) Rens av ventilasjonsanlegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 14.03.2016
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/

Tone Laumann /s/

Finn Tore Strand (vara) for Christopher Strømmen Nicolaysen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Borvik Knutsen	Harbitzalléen 14 E
Styremedlem	Tone Laumann	Harbitzalléen 14 R
Styremedlem	Christopher Strømmen Nicolaysen	Harbitzalléen 14 F
Varamedlem	Finn Tore Strand	Harbitzalléen 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Harbitzalleen 14

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Harbitzalleen 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993738344, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune.

Adresse:

Harbitzalleen 14 A - U

Gårdsnummer: 30 Bruksnummer 305.

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 Harbitzalleen 14 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 BDO AS.



Styrets arbeid

I 2015 har det blitt avholdt 3 styremøter. Referater fra styremøtene skal være tilgjengelig på sameiets nettside. (Denne er for tiden utilgjengelig, og det jobbes med ny løsning)

Det ble på årsmøtet i sameiet vedtatt å benytte gartnertjenester gjennom året for generelt vedlikehold utover deltakelse på dugnader. Det ble videre innhentet tilbud på legging av Herregårdsstein langs barkbedet mot Sigurd Iversensvei. Igangsetting var ikke mulig før på senhøsten, og styret har derfor ikke satt i gang dette arbeidet. Videre må arbeidet finansieres, og forslag legges frem på årsmøtet 2016.

Etter oppstart har samarbeidet med gartner vært godt, og det har jevnlig blitt luket ryddet i hekker med mer. Det tok noe tid før dette startet opp, og det ble nødvendig med en ekstra dugnad på vårparten. Bedd langs byggene ut mot Sigurd Iversens vei har også blitt revet opp og det har blitt lagt ned steiner.

Styret har kjøpt inn og installert nye vannslanger utenfor garasjene. Disse har fungert meget godt og bidratt til et mer ryddig uteområde. Det ble også kjøpt inn ny høytrykkspyler da den vi hadde ikke tålte vinteren. Både nye slanger og ny høytrykkspyler lagres nå innendørs fra ca november – april.

Gartnerarbeidet for året ble vedtatt uten øking i husleien. Dette har medført en ekstra kostnad for sameiet på driften i år, og vil medføre et underskudd for sameiet, samt at sameiets kortsiktige likviditet presses. Det ble derfor besluttet å øke husleien med 10 % fra 1.1.2016 for å sikre midler til å dekke gartnertjenester i 2016. For å dekke kostnaden i 2015 ble det overført midler fra vedlikeholdsfond. Styret har besluttet å også fortsette arbeidet med gartner i 2016 etter vedtaket fra 2015. Styret vil også ta kontakt med andre gartnere for å sammenligne pristilbud.

Det har vært utfordringer med varmekabler utenfor garasjene i bygg N – U. Dette har vært skader/feil som er utbedret på Skanskas regning. Arbeidene har utbedret feilen, men nye feil er oppdaget og vil følges mot Skanska og underleverandør.

Det har vært en liten vannlekkasje i en av enhetene. Denne skaden ble dekket på sameiets byggforsikring, med påfølgende egenandel. Forsikringselskapet har meldt regress på kravet til ansvarlig rørlegger i forbindelse med oppussing.

Det har tidvis vært utfordringer i forbindelse med ladning av EL-biler, da det for lite kapasitet og lite hensiktsmessig struktur/arkitektur av strømforsyning mellom byggene. Styret har hatt befaring fra 2 selskaper som har kommet med forslag til hvordan dette kan løses. Løsning krever økt innførsel av strøm, samt at det gjøres endringer i strømskap. Prisoverslag og investeringsforslag vil legges frem på årsmøtet. Det er også flere som lader el-biler direkte på felles strømanlegg i garasjene. Disse faktureres med et beregnet beløp for året. Dette anses også som brudd på sameiets vedtekter, men har ikke vært fulgt opp fra styret i påvente av tilbakemeldinger fra elektriker og forslag til ny løsning for ladning av elbiler.

Før sommeren ble det arrangert en felles sommerfest i sameiet på plenen utenfor A-F. Det var meget god deltagelse og styret oppfatter dette som et godt initiativ som også vil videreføres.



En av beboernes biler har blitt skrapet opp av barn i nabolaget (utenfor sameiet). Det er en betydelig kostnad å få utbedret skaden, med tap utover hva som dekkes av forsikringen. Det har kommet liten forståelse fra barnets foreldre på dekking av disse kostnadene. Styret følger denne saken nøye, da det er viktig at våre biler kan stå trygt på parkeringsplassene – som ikke er nabolagets lekeplass.

A-konto beløpene ble justert for de fleste beboerne etter sommeren, da det var relativt store beløp som ble tilbakebetalt. Dette ble gjennomført automatisk av OBOS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 534 312. Dette er kr 7 804 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av strømkostnader til el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 573 211. Dette er kr 58 335 høyere enn budsjettet.

Revisor har endret faktureringsrutiner slik at deler av honorar ikke lenger betales etterskuddsvis. Revisjonskostnaden har dermed økt for 2015, men vil reduseres til normalt nivå i 2016.

Drift og vedlikehold ble budsjetter med kr 42 000 mens regnskapet viser kr 102 085. Avviket skyldes i hovedsak at sameiet vedtok på ordinært sameiermøte i 2015 å inngå avtale med leverandør av gartnertjenester samt bestilling av tilleggsarbeider oppad til kr 60 000 + mva, etter innkommet forslag fra eier. Dette var ikke tatt høyde for i budsjett.

Energikostnader ble budsjetter med kr 15 000 mens regnskapet viser kr 19 234. Avviket skyldes høyere forbruk enn antatt ved budsjetteringen. Energikostnadene er variable og vanskelige å anslå.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -22 269 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 514 994.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 forventes økt med ca 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Harbitzalleen 14.

Lån

Sameiet Harbitzalleen 14 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.2016
Styret i Sameiet Harbitzalleen 14

Are Borvik Knutsen /s/

Tone Laumann /s/

Finn Tore Strand (vara) for Christopher Strømmen Nicolaysen /s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Harbitzalleen 14

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Harbitzalleen 14, som viser et underskudd på kr 22 269. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Harbitzalleen 14 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2016

BDO AS

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor

**5890 - SAMEIET HARBITZALLEEN 14****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	534 312	534 312	534 000	581 000
Andre inntekter	3	7 492	41	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		541 804	534 353	534 000	584 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-10 681	-4 243	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 655	-68 438	-70 500	-71 000
Konsulenthonorar	7	-610	-22 161	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-102 085	-62 482	-42 000	-107 000
Forsikringer		-53 650	-51 050	-55 700	-56 000
Kommunale avgifter	9	-158 623	-133 794	-158 600	-161 000
Energi/fyring	10	-19 234	-17 855	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-73 422	-70 076	-70 000	-68 000
Andre driftskostnader	11	-43 175	-47 305	-42 000	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-573 211	-518 478	-514 876	-588 076
DRIFTSRESULTAT		-31 407	15 876	19 124	-4 076
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 234	16 831	0	0
Finanskostnader	13	-96	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 138	16 831	0	0
ÅRSRESULTAT		-22 269	32 707	19 124	-4 076
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			32 707		
Fra opptjent egenkapital		22 269			



11

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	96
Kortsiktige fordringer	14	44 786	41 424
Driftskonto OBOS-banken		79 851	81 478
Sparekonto OBOS-banken		318 996	393 022
Sparekonto OBOS-banken II		204 902	201 800
SUM OMLØPSMIDLER		648 535	717 820
<hr/>			
SUM EIENDELER		648 535	717 820
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		514 994	537 263
SUM EGENKAPITAL		514 994	537 263
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 785	50 942
Kortsiktig gjeld kunder		6 045	10 014
Leverandørgjeld		28 078	31 643
Energiavregning	15	52 632	87 958
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 541	180 557
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		648 535	717 820
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2016,
Styret i Sameiet Harbitzallen 14

Are Borvik Knutsen /s/ Tone Laumann /s/

Finn Tore Strand (vara) for Christopher Strømmen Nicolaysen /s/

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

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

INNTEKTER

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.

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

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	465 408
Kabel-TV	68 904
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	534 312

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	7 492
SUM ANDRE INNTEKTER	7 492

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 681.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-610
SUM KONSULENTHONORAR	-610

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-102 085

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 818
Renovasjonsavgift	-54 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 623

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 189
Andre fyringskostnader	-6 045
SUM ENERGI / FYRING	-19 234

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 446
Snørydding/gressklipping	-21 710
Trykksaker	-637
Andre kontorkostnader	-2 883
Porto	-1 871
Bankgebyr	-2 247
Velferdskostnader	-4 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 175

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 076
SUM FINANSINNTEKTER	9 234

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-96
SUM FINANSKOSTNADER	-96

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	44 786
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 786

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	242 766
SUM KOSTNADER	242 766

KOSTNADER

Techem	-11 432
Fjernvarme	-178 702
SUM KOSTNADER	-190 134

SUM ENERGIAVREGNING	52 632
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

INNKOMNE SAKER**A. Oppgradering av el-anlegg i garasjer for ladning av el-biler**

Det har gjennom året vært hendelser der strømmen har gått i garasjeanlegget og det har ikke vært mulig å åpne garasjeporter, samt at strøm for TV/Internett også har gått. Dette skyldes overbelastning i strømmettet på grunn av for mange som lader el-biler. Det er også flere enheter som lader el-biler over felles strømmett, som også er brudd på sameiets vedtekter.

Styret mener det må legges til rette for ladning av el-biler for de som har eller får dette, samtidig som det er (enda) viktigere å ivareta den generelle funksjonen i garasjene. Det har derfor vært gjennomført befaring fra elektrikere, og tilbud for oppgradering av anlegget er kommet inn, og det foreslås:

- Utvendig skap med måleranlegg for 125A hovedsikring.
- 3.stk utgående kurser for 3.stk garasje anlegg av 3x63A.
- Tilkoble 3.stk fordeling i garasjene.
- Grave mellom FS skap og nytt utvendig målerskap.
- Lage nye føringsveier fra måler skap til fordelinger i garasjene.
- Skjøte og forlenge tilførsler til fordelinger i garasje. Hver del egen kurs.
- Allerede utført søkearbeid for Hafslund.
- Opprette B-vern for å hindre brannfare

Denne endringen vil bety at hver plass vil få en egen kurs som vil være beregnet til å lade el-biler. Det er en betydelig kostnadsbesparelse ved å legge opp kurs til alle garasjeplasser i samme jobb. Styret vil lese avlese faktisk forbruk og faktura forbruk vil bli fakturert beboere 1 gang per år.

Foreløpig innhentet tilbud er på kr 85 000,- Dette inkluderer ikke selve fordeleren, og det ventes en kostnad på opptil 50 000,- for denne.

Total ramme: **kr 150 000,-**

Forslag til vedtak: Gjennomføre tiltak.

Alternativer for finansiering:

1. Dekkes gjennom 1 faktura til hver enhet der totalbeløpet fordeles etter brøk
2. Oppsparte midler, men øke husleien og innhente beløpet gjennom året
3. Kun benytte oppsparte midler

Styrets forslag: Alternativ 1.

Etter gjennomført oppgradering vil brudd på vedtektene følges opp strengere fra styret, da fellesskapet ikke skal belastes for den enkeltes ladning av el-biler, videre skal kun denne løsningen benyttes til å lade el-bilene mtp. brannsikkerhet.



B. Oppgradering av blomsterbed med Herregårdsstein

Det ble på fjorårets sameiermøte diskutert å legge Herregårdsstein og oppgradere blomsterbedet mot Sigurd Iversensvei, da dagens bedd med bark med mer ikke ser veldig fint ut, samt at det flyter bark utover steinene. Videre er vannanlegget ikke hensiktsmessig.

Det ble innhentet tilbud på dette fra gartner og kostnadsrammen er på **kr 80 000,-** inkl. mva.

Beslutning:

- **Ikke gjennomføre (avvente 1 år til)**
- **Gjennomføre i år**

Forslag til betaling dersom det besluttes gjennomføring:

1. Dekkes gjennom 1 faktura fordelt per enhet (fordeles etter brøk)
2. Dekkes fra oppsparte midler
3. Øke husleie for å dekke inn

Styrets forslag: Alternativ 1

C. Rens av ventilasjonsanlegg

Det ble i starten av mars gjennomført befaring i av ventilasjonsanlegg i en av enhetene. Det er tydelig behov for å rense anleggene, da dette anbefales gjennomført minst hvert 5. år. Rensing av anlegget vil føre til bedre inneluft, samt bedre utnyttelse av vifteanleggene.

Se eget vedlegg fra PowerClean

Selskapet PowerClean gjennomførte befaringen, og har levert et tilbud på kr 2 312,- per enhet. Fullpris er normalt ca kr 3 500,- så her kan det lønne seg at sameiet gjør dette samtidig.

Styret foreslår at sameiet går sammen om denne bestillingen.

Betalingsalternativer:

1. 1 faktura sendes til hver enhet (fordeles flatt)
2. Dekkes av oppsparte midler

Styrets forslag: Alternativ 1



Orientering om sameiets drift

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.

Nøkler/skilt

Nye nøkler må sameier selv ordne. Det samme gjelder skilt til postkasse. Firmaet Fluorlux kan levere navnefolie til skiltene ved ringeklokkene (limes på) for kr 270 + mva pr stk. Dersom dere ønsker å bestille navnefolie, send en mail til Finn-Tore (fts@forvalter.no) med ønsket trykk på.

Andre tjenester

Sameiet har egen hjemmeside med adresse www.harbitzalleen14.no (siden er for tiden ute av drift)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10269. 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 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 én 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, meldes dette til styret.

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.

Kabel-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert fjernvarme og strøm til fellesanlegg fra Hafslund.

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme i den enkelte boenhet.

OBOS fakturerer den enkelte beboer à konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Å konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd à kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@lnergi.no

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Nedgravde avfallsbeholdere fra Conservo Miljø ble installert høsten 2012.

Sameiet har satt opp en redskapsbod i 2010.

Sameiet har satt opp gjerde med porter mot Sigurd Iversen vei og rundt lekeplassen i 2009.