



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 501 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Tetyana Breivik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2017

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, 18.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		747 628	813 593
Sum inntekter		747 628	813 593
Kostnader			
Lønnskostnad		38 620	33 379
Annen driftskostnad		669 777	861 380
Sum kostnader		708 396	894 760
Driftsresultat		39 232	-81 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	5 934
Annen finansinntekt		205	5 299
Sum finansinntekter		6 084	11 233
Annen rentekostnad			16 922
Annen finanskostnad		3 812	360
Sum finanskostnader		3 812	17 282
Netto finans		2 272	-6 049
Ordinært resultat før skattekostnad		41 503	-87 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 503	-87 216
Årsresultat		41 503	-87 216
Totalresultat		41 503	-87 216



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		1 305	1 305
Andre fordringer		67 614	22 741
Sum fordringer		68 919	24 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 847	387 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 847	387 341
Sum omløpsmidler		497 765	411 387
SUM EIENDELER		497 765	411 387

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		356 740	315 237
Sum opptjent egenkapital		356 740	315 237
Sum egenkapital		356 740	315 237
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		113 197	49 869
Skyldige offentlige avgifter		1 490	1 238
Annen kortsiktig gjeld		26 339	45 043
Sum kortsiktig gjeld		141 025	96 150
Sum gjeld		141 025	96 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 765	411 387



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte

Ordinært sameiermøte 29.03.2017 i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilken standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017

Ordinært sameiermøte i Sameiet Observatorie Terrasse 4, avholdes onsdag 29.03.2017 kl.18.00, på Oslo Handelsgymnasium, Parkveien 65- auditorium 3.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

- A) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.
- B) Budsjett 2017.

4. GODTGJØRELSE

- A) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Forslag fra styret om å pusse opp oppgangene.
Forslag til vedtak: «Styret gis fullmakt til å innhente anbud og jobbe videre med saken.»

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 03.03.2017

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





ÅRSBERETNING FOR 2016

TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 28.04.2016 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder:	Håkon Olav Holth	2015-2017
Styremedlem:	Camilla Karstensen	2016-2018
Styremedlem:	Petter Fredrik Gillesen	2016-2018
Varamedlem:	Per Aubrey Bugge Tenden	2016-2017
Varamedlem:	Agnethe Ellingsen	2016-2017
Varamedlem:	Rune Salomonsen	2016-2017

Sameiets styre består av 2 kvinner og 4 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 1 bygninger med til sammen 20 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 200 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 982 501 520.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har en fast ansatt på under ett årsverk, vaktmester Gudrun Knutsen. På dette grunnlag kommer sameiet ikke inn under reglen om Obligatorisk tjeneste pensjon – OPT.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

Sameiets lån

Sameiet har ingen låneopptak.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beoer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV

Spørsmål vedrørende tv rettes til GET på e-post: Styremail@get.no eller telefon: 02123.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 77531887.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 5 697 for 2015.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Formue og gjeld

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 2 styremøter hvorav siste 28.2.2017

Vi har blitt enig om en enkel arbeidsfordeling i styret m. varamedlemmer som er tredelt som følger.

Holth tar seg av problematikk knyttet til bygning og vedlikehold,

Gillesen håndterer parkeringsfordeling etc og

Ellingsen det utomhusmessige for øvrig.

De rent praktiske ting som nøkler og generelle spørsmål i gården har vi også vår vaktmester Gudrun til å ta seg av.

Forøvrig fungerer de forskjellige innleide tjenestene i sameiet til Styrets tilfredshet.

Dette gjelder klipping etc av utearealer, trappevasktjenesten parkeringsadministrasjonen og skadedyrkontroll.

Det er inngått en ny og gunstigere avtale med Get for TV og bredbåndstjenester som fungerer til vår tilfredshet.

Av mulige fremtidige vedlikeholdssaker, skal Holth innhente en vurdering av takmembranens beskaffenhet, da denne er ca 30 år gammel.

Det ble også diskutert en mulig videre oppgradering av oppgangene, da det er en god del slitasje, spesielt på veggene og da gjerne i forbindelse med flytting.

Det er et spørsmål om utgiftene til utbedring av skader direkte forårsaket av div håndtering av større gjenstander ved flytting må belastes den enkelte seksjon hvor flyttingen skjer.

Til slutt ble styret enig om å se nærmere på litt mer utfyllende beplantning i utearealene

Med innkjøp av hekkeplanter etc, som evt kan plantes i forbindelse med en mulig dugnadsdag på forsommeren.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 747 628.

Dette er kr 4 700 lavere enn budsjettet. Hovedårsaken til dette skyldes at ikke alle parkeringsplasser i sameiet er leid ut.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 708 396.

Dette er kr 106 630 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til dette skyldes cirka kr 50 000 høyere kostnad på vedlikehold samt cirka kr 50 000 høyere kostnader til renovasjon og fjernvarme enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2016 viser et positivt årsresultat på kr 41 503.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter i 2017.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 74 409.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Renter

Rentesatsene i Handelsbanken pr. den 31.12.2016:

Beløp 0 – 500 000	0,05 %
Beløp over 500 000	0,15 %

Energikostnader

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2016.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er uendret fra 2016 til 2017.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 28.2.2017

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Håkon Olav Holth/s/
Styreleder

Camilla Karstensen/s/
Styremedlem

Petter Fredrik Gillesen/s/
Styremedlem



Grant Thornton

Til Årsmøtet i Sameiet Observatorie Terrasse 4

Grant Thornton Revisjon AS
Bogstadveien 30
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00
Faks: +47 22 20 04 10
E-post: oslo@grant.thornton.no
www.grant.thornton.no
Org.nr. 987 632 380 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Observatorie Terrasse 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 41 503. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 rettvise 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 (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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Statsautoriserte revisorer
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Medlem av Grant Thornton International Ltd



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 styret 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 for årsregnskapet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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 regnskapsskikk 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 28.02.2017

Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor





Årsoppgjør rapport

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

2016



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Inntekter:				
Fellesutgifter		639 984	639 984	639 984
Parkering og garasje		16 900	21 600	16 400
Vedlikeholdsfond		48 024	48 024	48 024
Avdrag/renter på lån		0	0	66 465
Kabel-TV		42 720	42 720	42 720
Sum inntekter		747 628	752 328	813 593
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	38 620	33 888	33 379
Driftskostnader	2	440 972	391 280	390 073
Vedlikeholdskostnader	3	122 741	75 000	368 826
Honorarer	4	45 341	44 250	47 840
Forsikringer	5	46 126	43 548	42 157
Andre kostnader	6	14 597	13 800	12 484
Sum kostnader		708 396	601 766	894 760
Driftsresultat		39 232	150 562	-81 167
Finansinntekter		6 084	6 000	11 233
Finanskostnader		3 812	0	17 282
Sum finansinnt.- og kostnader	7	2 272	6 000	-6 049
Resultat		41 503	156 562	-87 216



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		1 305	1 305
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	8	67 614	22 741
Bank	9	428 847	387 341
Sum omløpsmidler		497 765	411 387
Sum eiendeler		497 765	411 387
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		356 740	315 237
Sum egenkapital	10	356 740	315 237
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	113 197	49 869
Forskuddstrekk		199	162
Skyldige offentlige avgifter		1 291	1 076
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 732	41 014
Påløpte kostnader		3 759	3 249
Annen kortsiktig gjeld	12	6 848	780
Sum kortsiktig gjeld		141 025	96 150
Sum gjeld og egenkapital		497 765	411 387
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		497 765	411 387
Kortsiktig gjeld		141 025	96 150
Sum Arbeidskapital		356 740	315 237

Oslo, 28.02.2017

Styret for SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Håkon Olav Holth/s/
Styreleder

Camilla Marie Karstensen/s/
Styremedlem

Petter Fredrik Gillesen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Sameiet har 1 deltidsansatt, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon - OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Note 1 Lønnskostnader

AGA av feriepenger	530
Arbeidsgiveravgift	4 242
Feriepenger	3 761
Lønn	30 086
Sum lønnskostnader	38 620



Note 2 Driftskostnader

Fjernvarme	215 616
Kabel- TV	45 022
Renhold	4 170
Renovasjon, vann, avløp mv.	155 392
Strøm/nettleie	20 772
Sum driftskostnader	440 972

Note 3 Vedlikeholdskostnader

Elektriske anlegg	15 911
Skadedyrkontroll	21 585
Vedlikehold uteanlegg	85 245
Sum vedlikeholdskostnader	122 741

Note 4 Honorarer

Andre honorarer	6 141
Regnskapshonorar	31 950
Revisjonshonorar	7 250
Sum honorarer	45 341

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Grant Thornton Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon.

Note 5 Forsikring

Forsikringspremier	46 126
Sum forsikring	46 126

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 77531887.
Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 5 697,- (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.

Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 554
Diverse kostnader	4 250
Porto/kopiering/arkivering	2 916
Årsmøte	3 877
Sum andre kostnader	14 597



Note 7 Finansinntekter/kostnader

Renteinntekter fra bankkonti	205
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 697
Andre renteinntekter	182
Renter og salær	-3 812
Sum finansinntekter/kostnader	2 272

Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring 2017	48 639
Kabel-TV jan-mai 2017	18 975
Sum forskuddsbetalte kostnader	67 614

Note 9 Bankinnskudd

H.B. 8397.10.27781	428 646
Kto 8397.10.29342*	201
Sum bankinnskudd	428 847

*Bundne midler- skattetrekskonto

Note 10 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	315 237	41 503	356 740
Sum egenkapital	315 237	41 503	356 740

Note 11 Leverandørgjeld

Gjensidige Forsikring	48 639
Sebra Forvaltning	900
Hafslund Fakturaservice AS	62 268
Bygård Vaktmesteren AS	1 390
Sum leverandørgjeld	113 197

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt kostnad lønnkjøring 2016	4 250
Avsatt nettleie og strøm des 2016	1 729
Purregebyr	869
Sum annen kortsiktig gjeld	6 848



SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 4

Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Inntekter:			
Fellesutgifter	639 984	639 984	639 984
Parkering og garasje	14 400	16 900	21 600
Vedlikeholdsfond	48 024	48 024	48 024
Kabel-TV	42 720	42 720	42 720
Sum inntekter	745 128	747 628	752 328
Kostnader:			
Lønnskostnader	41 081	38 620	33 888
Driftskostnader	429 748	440 972	391 280
Vedlikeholdskostnader	95 000	122 741	75 000
Honorarer	46 370	45 341	44 250
Forsikringer	48 060	46 126	43 548
Andre kostnader	16 460	14 597	13 800
Sum kostnader	676 719	708 396	601 766
Driftsresultat	68 409	39 232	150 562
Finansinntekter	6 000	6 084	6 000
Finanskostnader	0	3 812	0
Sum finansinnt.- og kostnader	6 000	2 272	6 000
Resultat	74 409	41 503	156 562
Likviditetsresultat	74 409	41 503	156 562

