



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 045 294
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Marø Andreas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 873 699	709 895
Sum inntekter		1 873 699	709 895
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	21 809	21 277
Annen driftskostnad	2,5,6,7	2 470 040	520 450
Sum kostnader		2 491 850	541 727
Driftsresultat		-618 151	168 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	3 495	3 161
Sum finansinntekter		3 495	3 161
Annen rentekostnad	9	32 669	13 629
Annen finanskostnad	10	12 168	11 652
Sum finanskostnader		-17 006	1 184
Netto finans		-41 342	-22 120
Ordinært resultat før skattekostnad		-659 492	146 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		-659 492	146 048
Årsresultat	11	-635 157	169 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 328	2 574
Andre fordringer	13	25 983	25 143
Sum fordringer		30 311	27 717
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	151 883	624 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 883	624 760
Sum omløpsmidler		182 195	652 476
SUM EIENDELER		182 195	652 476
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-465 150	170 006
Sum opptjent egenkapital		-465 150	170 006
Sum egenkapital	14	-465 150	170 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	610 000	293 783
Sum annen langsiktig gjeld		610 000	293 783
Sum langsiktig gjeld		610 000	293 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 729	1 349
Annen kortsiktig gjeld		2 616	187 338
Sum kortsiktig gjeld		37 345	188 687
Sum gjeld		647 345	482 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 195	652 476



Arsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 873 699	698 377	707 162	791 544
Sum		1 873 699	698 377	707 162	791 544
Ekstraordinære inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum andre inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum		1 873 699	709 895	1 716 648	791 544
Forretningsførsel og revisjon	2	42 525	41 833	42 674	43 954
Lønn og honorarer	3, 4	21 809	21 277	21 809	33 874
Vedlikehold	5	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000
Eksterne tjenester	6	94 437	83 374	85 950	92 576
Kabel-tv og bredbånd		99 740	96 736	98 518	98 518
Forsikring		88 183	97 965	100 414	103 427
Kommunale avgifter		156 421	143 290	150 000	150 000
Brensel og strøm		24 400	14 085	22 500	22 550
Andre driftsutgifter	7	12 894	14 858	22 000	29 500
Sum		2 491 850	541 727	1 893 865	664 399
Driftsresultat		-618 151	168 168	-177 217	127 145
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	3 495	3 161	0	0
Rentekostnad	9	32 669	13 629	11 205	24 549
Andre finansposter	10	12 168	11 652	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-17 006	1 184	-11 205	-24 549
Årsresultat	11	-635 157	169 352	-188 422	102 596
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-293 783	-62 210	-64 673	-85 208
Opptak lån		610 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-318 939	107 142	-253 095	17 388



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 166	25
Andre leierestanser		162	2 549
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	25 710	24 935
Andre fordringer		208	208
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		141 826	614 703
Innestående på særtilkåp	15	10 057	10 057
Sum omløpsmidler		182 195	652 476
SUM EIENDELER		182 195	652 476



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		170 007	654
Årets resultat	11	-635 157	169 352
Sum egenkapital	14	-465 150	170 007
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	610 000	293 783
Sum langsiktig gjeld		610 000	293 783
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	187 632
Gjeld til forvaltningsklient		0	-1 305
Leverandørgjeld		34 729	1 349
Påløpne renter		1 797	1 011
Annen kortsiktig gjeld		819	0
Sum kortsiktig gjeld		37 345	188 687
Sum gjeld		647 345	482 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 195	652 476

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Sted: _____, dato: _____

Andreas Marø
Styreleder

Petter Berntzen
Styremedlem

Sadia Nazir Khan
Styremedlem

Pejman Khanifam
Styremedlem

Ingrid Helena Larsen
Styremedlem



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	581 409	612 912	631 284	681 787
3607 Renter og avdrag	75 408	75 408	75 878	109 757
3612 Inntekt kabel-tv	49 896	0	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	157 500	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	10 057	0	0
3693 inntekt Rehabilitering Tak	1 009 486	0	0	0
Sum	1 873 699	698 377	707 162	791 544

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	8 019	7 975	8 174	8 419
Forrettingsførerhonorar	33 156	32 508	33 000	33 990
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 500	1 545
Sum	42 525	41 833	42 674	43 954

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personaalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	19 114	18 648	19 114	29 688
Arbeidsgiveravgift	2 695	2 629	2 695	4 186
Sum	21 809	21 277	21 809	33 874

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6602 Vedlikehold tak	1 478 540	0	1 275 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	24 750	11 518	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	4 792	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	75 000	75 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	0	0	15 000
6622 Vedlikehold balkonger	429 250	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	12 000	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	18 900	0	0	0
Sum	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6760 Vaktmestertjenester	82 576	72 464	79 950	86 576
6761 Renholdstjenester	5 886	5 698	6 000	6 000
6763 Ekstra renovasjon	5 975	5 213	0	0
Sum	94 437	83 374	85 950	92 576

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 780	3 780	0	0
6825 Kopiering	1 092	994	0	0
6940 Porto	1 117	1 079	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 996	2 365	2 000	9 500
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	3 132	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 724	0	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	485	433	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	0	1 375	0	0
Sum	12 894	14 858	22 000	29 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	1 448	637	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkkonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	2 042	2 524	0	0
Sum	3 495	3 161	0	0

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 8 - Renteinntekter

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8142 Renter gjeldsbrevlån	3 473	13 543	11 205	24 549
8143 Lånenr 1213 62 90833	19 899	0	0	0
8144 Lånenr 1213.74.32046	9 297	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	87	0	0
Sum	32 669	13 629	11 205	24 549

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	12 168	11 652	0	0
Sum	12 168	11 652	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	463 789	356 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-635 157	169 352
Opptak av langsiktig lån	610 000	0
Avdrag langsiktig lån	-293 783	-62 210
B. Årets endring i disponible midler	-318 939	107 142
C. Disponible midler 31.12	144 850	463 789



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av balkonger, samt innfrielse av lån nr. 1213.62.90833		
Lånenummer:	12137432046	12136290833	12128176428
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2014
Rentesats:	4.3 %	4.3 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	07.12.2018	18.04.2018
Opprinnelig lånebeløp:	610 000	480 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	293 783
Avdrag i perioden:	0	480 000	293 783
Opptak i perioden:	610 000	480 000	0
Lånesaldo 31.12:	610 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	337 519	0	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137432046	1	60 185	60 185
	3	43 100	129 300
	3	40 770	122 310
	1	36 111	36 111
	1	31 451	31 451
	4	30 286	121 144
	1	23 686	23 686
	3	22 909	68 727
	1	17 085	17 085

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137432046 har første avdrag 01.03.2019 med kr 12 286

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	60 185	404
	3	43 100	289
	3	40 770	274
	1	36 111	242
	1	31 451	211
	4	30 286	203
	1	23 686	159
	3	22 909	154
	1	17 085	115



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	25 710	24 935
Sum	25 710	24 935

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 10 057 i bundne skattetrekkmidler.



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Andreas Marø
Styremedlem:	Pejman Khanifam
Styremedlem:	Ingrid Helena Larsen
Styremedlem:	Sadia Nazir Khan
Styremedlem:	Petter Berntzen
Varamedlem:	Knut Stene-Johansen

Styret kan treffes på epost eller telefon til styreleder, andreasmaro@hotmail.com eller +47 95764598.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Styret er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 983045294
Sameiet ligger i bydel Froger i Oslo og har adresse:

- Magnus Bergs gate 4 A og B

Sameiet består av 18 seksjoner, med Gnr. 212, Bnr 610 i Oslo kommune.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Diro Oliveira. Vaktmesteren kan nås på telefon +47 975 02 967, eller epost dirokz2005@hotmail.com.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2014:

- Utbedring av pipeløp.

2016:

- Rehabilitering av murfasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker.
- Utvendig maling av vinduer ut mot gateplan.
- Høytrykksvask av fasade.

2018:

- Avløpsrens.
- Totalrehabilitering av tak, nedløp, renner og piper.
- Totalrehabilitering av balkonger ut mot gateplan.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

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

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

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

Følgende er gjort i sameiet i 2018:

- Sendt ut brannvernsskriv til beboerne for å bekrefte / informere om tilfredsstillende og fungerende brannvarslings- og slukkeutstyr.



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

- Informering om møteplass ved brann ifm. dugnad.

4. FORSIKRINGER.

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78715722.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter OBF på telefon 22 12 23 40 eller firmapost@obf.no og opplys om skaden. Informer også styreleder om oppståtte skader og omfang.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2018 gjennomført overdragelser av 2 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Styret har i 2018 avholdt tre ordinære styremøter og arbeidet med følgende:

- Dugnad
 - Leid inn container for å kaste diverse skrot.
 - Diverse andre vask/vedlikeholdsoppgaver.
- Utarbeidelse av budsjett for 2019
 - Øremerket kr 15 000 for oppgradering av uteområdet og bakgården.
 - Tilpasset fellesinntekter for å håndtere økt lånebetjening.
- Vedlikehold:
 - Gjennomført avløpsrens.
 - Totalrehabilitering av tak, nedløp, renner samt piper.
 - Totalrehabilitering av balkonger ut mot gateplan.
- Nyhetsbrev:
 - Det ble sendt ut et nyhetsbrev til beboerne for å orientere om pågående vedlikeholdsplaner og finansieringsbehov.
- Send ut brannvernsskriv til samtlige beboere.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 1 873 699

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 2 491 850

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. – 635 157.

Underskuddet for 2018 foreslås dekket av tidligere opptjent egenkapital med kr 170 007, og resten, kr. 465 150, foreslås overført til udekket tap.



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. 318 939.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 102 596.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.

|

Oslo, den 14.04.2019

Styret i Sameiet Magnus Bergs Gate 4

Andreas Marø
styreleder

Pejman Khanifam
styremedlem

Ingrid Helena Larsen
styremedlem

Petter Berntzen
styremedlem

Sadia Nazir Khan
styremedlem



Årsregnskap 2018
Sameiet Magnus Bergsgt 4

Org.nr 983 045 294

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 873 699	698 377	707 162	791 544
Sum		1 873 699	698 377	707 162	791 544
Ekstraordinære inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum andre inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum		1 873 699	709 895	1 716 648	791 544
Forretningsførsel og revisjon	2	42 525	41 833	42 674	43 954
Lønn og honorarer	3, 4	21 809	21 277	21 809	33 874
Vedlikehold	5	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000
Eksterne tjenester	6	94 437	83 374	85 950	92 576
Kabel-tv og bredbånd		99 740	96 736	98 518	98 518
Forsikring		88 183	97 965	100 414	103 427
Kommunale avgifter		156 421	143 290	150 000	150 000
Brensel og strøm		24 400	14 085	22 500	22 550
Andre driftsutgifter	7	12 894	14 858	22 000	29 500
Sum		2 491 850	541 727	1 893 865	664 399
Driftsresultat		-618 151	168 168	-177 217	127 145
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	3 495	3 161	0	0
Rentekostnad	9	32 669	13 629	11 205	24 549
Andre finansposter	10	12 168	11 652	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-17 006	1 184	-11 205	-24 549
Årsresultat	11	-635 157	169 352	-188 422	102 596
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-293 783	-62 210	-64 673	-85 208
Opptak lån		610 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-318 939	107 142	-253 095	17 388



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 166	25
Andre leierestanser		162	2 549
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	25 710	24 935
Andre fordringer		208	208
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		141 826	614 703
Innestående på særvilkår	15	10 057	10 057
Sum omløpsmidler		182 195	652 476
SUM EIENDELER		182 195	652 476



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		170 007	654
Årets resultat	11	-635 157	169 352
Sum egenkapital	14	-465 150	170 007
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	610 000	293 783
Sum langsiktig gjeld		610 000	293 783
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	187 632
Gjeld til forvaltningsklient		0	-1 305
Leverandørgjeld		34 729	1 349
Påløpne renter		1 797	1 011
Annen kortsiktig gjeld		819	0
Sum kortsiktig gjeld		37 345	188 687
Sum gjeld		647 345	482 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 195	652 476

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Sted: _____, dato: _____

Andreas Marø
Styreleder

Petter Berntzen
Styremedlem

Sadia Nazir Khan
Styremedlem

Pejman Khanifam
Styremedlem

Ingrid Helena Larsen
Styremedlem

619 Sameiet Magnus Bergsgt 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	581 409	612 912	631 284	681 787
3607 Renter og avdrag	75 408	75 408	75 878	109 757
3612 Inntekt kabel-tv	49 896	0	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	157 500	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	10 057	0	0
3693 Inntekt Rehabilitering Tak	1 009 486	0	0	0
Sum	1 873 699	698 377	707 162	791 544

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	8 019	7 975	8 174	8 419
Forretningsførerhonorar	33 156	32 508	33 000	33 990
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 500	1 545
Sum	42 525	41 833	42 674	43 954

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	19 114	18 648	19 114	29 688
Arbeidsgiveravgift	2 695	2 629	2 695	4 186
Sum	21 809	21 277	21 809	33 874

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6602 Vedlikehold tak	1 478 540	0	1 275 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	24 750	11 518	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	4 792	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	75 000	75 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	0	0	15 000
6622 Vedlikehold balkonger	429 250	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	12 000	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	18 900	0	0	0
Sum	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6760 Vaktmestertjenester	82 576	72 464	79 950	86 576
6761 Renholdstjenester	5 886	5 698	6 000	6 000
6763 Ekstra renovasjon	5 975	5 213	0	0
Sum	94 437	83 374	85 950	92 576

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 780	3 780	0	0
6825 Kopiering	1 092	994	0	0
6940 Porto	1 117	1 079	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 996	2 365	2 000	9 500
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	3 132	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 724	0	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	485	433	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	1 375	0	0
Sum	12 894	14 858	22 000	29 500

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	1 448	637	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkkonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	2 042	2 524	0	0
Sum	3 495	3 161	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8142 Renter gjeldsbrevlån	3 473	13 543	11 205	24 549
8143 Lånenr 1213.62.90833	19 899	0	0	0
8144 Lånenr 1213.74.32046	9 297	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	87	0	0
Sum	32 669	13 629	11 205	24 549

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	12 168	11 652	0	0
Sum	12 168	11 652	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	463 789	356 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-635 157	169 352
Opptak av langsiktig lån	610 000	0
Avdrag langsiktig lån	-293 783	-62 210
B. Årets endring i disponible midler	-318 939	107 142
C. Disponible midler 31.12	144 850	463 789



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av balkonger, samt innfrielse av lån nr. 1213.62.90833		
Lånenummer:	12137432046	12136290833	12128176428
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2014
Rentesats:	4.3 %	4.3 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	07.12.2018	18.04.2018
Opprinnelig lånebeløp:	610 000	480 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	293 783
Avdrag i perioden:	0	480 000	293 783
Opptak i perioden:	610 000	480 000	0
Lånesaldo 31.12:	610 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	337 489	0	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137432046	1	60 185	60 185
	3	43 100	129 300
	3	40 770	122 310
	1	36 111	36 111
	1	31 451	31 451
	4	30 286	121 144
	1	23 686	23 686
	3	22 909	68 727
	1	17 085	17 085

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12137432046 har første avdrag 01.03.2019 med kr 12 286	1	60 185	404
	3	43 100	289
	3	40 770	274
	1	36 111	242
	1	31 451	211
	4	30 286	203
	1	23 686	159
	3	22 909	154
	1	17 085	115

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	25 710	24 935
Sum	25 710	24 935

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Bundne midler

Saldo inntående på konto for særvilkår inneholder kr 10 057 i bundne skattetrekksmidler.

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Til Årsmøtet i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Magnus Bergsgt 4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 635.157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultat 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) 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. Ledelsen 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 ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



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 revisjonsskikk 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 14. april 2019

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Andreas Marø
Styremedlem:	Pejman Khanifam
Styremedlem:	Ingrid Helena Larsen
Styremedlem:	Sadia Nazir Khan
Styremedlem:	Petter Berntzen
Varamedlem:	Knut Stene-Johansen

Styret kan treffes på epost eller telefon til styreleder, andreasmaro@hotmail.com eller +47 95764598.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Styret er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 983045294
Sameiet ligger i bydel Froger i Oslo og har adresse:

- Magnus Bergs gate 4 A og B

Sameiet består av 18 seksjoner, med Gnr. 212, Bnr 610 i Oslo kommune.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Diro Oliveira. Vaktmesteren kan nås på telefon +47 975 02 967, eller epost dirokz2005@hotmail.com.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2014:

- Utbedring av pipeløp.

2016:

- Rehabilitering av murfasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker.
- Utvendig maling av vinduer ut mot gateplan.
- Høytrykksvask av fasade.

2018:

- Avløpsrens.
- Totalrehabilitering av tak, nedløp, renner og piper.
- Totalrehabilitering av balkonger ut mot gateplan.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

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

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

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

Følgende er gjort i sameiet i 2018:

- Sendt ut brannvernsskriv til beboerne for å bekrefte / informere om tilfredsstillende og fungerende brannvarslings- og slukkeutstyr.



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

- Informering om møteplass ved brann ifm. dugnad.

4. FORSIKRINGER.

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78715722.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter OBF på telefon 22 12 23 40 eller firmapost@obf.no og opplys om skaden. Informer også styreleder om oppståtte skader og omfang.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2018 gjennomført overdragelser av 2 seksjoner.

6. STYRETS ARBEID

Styret har i 2018 avholdt tre ordinære styremøter og arbeidet med følgende:

- Dugnad
 - Leid inn container for å kaste diverse skrot.
 - Diverse andre vask/vedlikeholdsoppgaver.
- Utarbeidelse av budsjett for 2019
 - Øremerket kr 15 000 for oppgradering av uteområdet og bakgården.
 - Tilpasset fellesinntekter for å håndtere økt lånebetjening.
- Vedlikehold:
 - Gjennomført avløpsrens.
 - Totalrehabilitering av tak, nedløp, renner samt piper.
 - Totalrehabilitering av balkonger ut mot gateplan.
- Nyhetsbrev:
 - Det ble sendt ut et nyhetsbrev til beboerne for å orientere om pågående vedlikeholdsplaner og finansieringsbehov.
- Send ut brannvernsskriv til samtlige beboere.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2018 var totalt på kr. 1 873 699

Utgiftene i 2018 var totalt på kr. 2 491 850

Resultatet av driften for 2018, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et underskudd på kr. – 635 157.

Underskuddet for 2018 foreslås dekket av tidligere opptjent egenkapital med kr 170 007, og resten, kr. 465 150, foreslås overført til udekket tap.



Sameiet Magnus Bergs gate 4

Årsberetning 2018

Etter avdrag på lån er den negative endringen av disponible midler kr. 318 939.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2019

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2019. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 102 596.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2019 som foreligger.

Oslo, den 14.04.2019

Styret i Sameiet Magnus Bergs Gate 4

Andreas Marø
styreleder

Pejman Khanifam
styremedlem

Ingrid Helena Larsen
styremedlem

Petter Berntzen
styremedlem

Sadia Nazir Khan
styremedlem



Årsregnskap 2018
Sameiet Magnus Bergsgt 4

Org.nr 983 045 294

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS





Årsregnskap 2018 - Resultat

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 873 699	698 377	707 162	791 544
Sum		1 873 699	698 377	707 162	791 544
Ekstraordinære inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum andre inntekter		0	11 518	1 009 486	0
Sum		1 873 699	709 895	1 716 648	791 544
Forretningsførsel og revisjon	2	42 525	41 833	42 674	43 954
Lønn og honorarer	3, 4	21 809	21 277	21 809	33 874
Vedlikehold	5	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000
Eksterne tjenester	6	94 437	83 374	85 950	92 576
Kabel-tv og bredbånd		99 740	96 736	98 518	98 518
Forsikring		88 183	97 965	100 414	103 427
Kommunale avgifter		156 421	143 290	150 000	150 000
Brensel og strøm		24 400	14 085	22 500	22 550
Andre driftsutgifter	7	12 894	14 858	22 000	29 500
Sum		2 491 850	541 727	1 893 865	664 399
Driftsresultat		-618 151	168 168	-177 217	127 145
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	3 495	3 161	0	0
Rentekostnad	9	32 669	13 629	11 205	24 549
Andre finansposter	10	12 168	11 652	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-17 006	1 184	-11 205	-24 549
Årsresultat	11	-635 157	169 352	-188 422	102 596
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-293 783	-62 210	-64 673	-85 208
Opptak lån		610 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	-318 939	107 142	-253 095	17 388



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 166	25
Andre leierestanser		162	2 549
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	25 710	24 935
Andre fordringer		208	208
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		141 826	614 703
Innestående på særvilkår	15	10 057	10 057
Sum omløpsmidler		182 195	652 476
SUM EIENDELER		182 195	652 476



Årsregnskap 2018 - Balanse

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		170 007	654
Årets resultat	11	-635 157	169 352
Sum egenkapital	14	-465 150	170 007
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	610 000	293 783
Sum langsiktig gjeld		610 000	293 783
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	187 632
Gjeld til forvaltningsklient		0	-1 305
Leverandørgjeld		34 729	1 349
Påløpne renter		1 797	1 011
Annen kortsiktig gjeld		819	0
Sum kortsiktig gjeld		37 345	188 687
Sum gjeld		647 345	482 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 195	652 476

Oslo 31.12.18

Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Sted: _____, dato: _____

Andreas Marø
Styreleder

Petter Berntzen
Styremedlem

Sadia Nazir Khan
Styremedlem

Pejman Khanifam
Styremedlem

Ingrid Helena Larsen
Styremedlem

619 Sameiet Magnus Bergsgt 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3600 Inntekter felleskostnader	581 409	612 912	631 284	681 787
3607 Renter og avdrag	75 408	75 408	75 878	109 757
3612 Inntekt kabel-tv	49 896	0	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	157 500	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	10 057	0	0
3693 Inntekt Rehabilitering Tak	1 009 486	0	0	0
Sum	1 873 699	698 377	707 162	791 544

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Revisjonshonorar	8 019	7 975	8 174	8 419
Forretningsførerhonorar	33 156	32 508	33 000	33 990
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 500	1 545
Sum	42 525	41 833	42 674	43 954

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Styrehonorar	19 114	18 648	19 114	29 688
Arbeidsgiveravgift	2 695	2 629	2 695	4 186
Sum	21 809	21 277	21 809	33 874

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2017-2018.



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6602 Vedlikehold tak	1 478 540	0	1 275 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	24 750	11 518	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	4 792	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	75 000	75 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	0	0	15 000
6622 Vedlikehold balkonger	429 250	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	12 000	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	18 900	0	0	0
Sum	1 951 440	28 309	1 350 000	90 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6760 Vaktmestertjenester	82 576	72 464	79 950	86 576
6761 Renholdstjenester	5 886	5 698	6 000	6 000
6763 Ekstra renovasjon	5 975	5 213	0	0
Sum	94 437	83 374	85 950	92 576

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 780	3 780	0	0
6825 Kopiering	1 092	994	0	0
6940 Porto	1 117	1 079	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 996	2 365	2 000	9 500
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	3 132	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 724	0	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	485	433	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	1 375	0	0
Sum	12 894	14 858	22 000	29 500

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8050 Renteinntekt driftskonto	1 448	637	0	0
8062 Renteinnt. skattetrekkkonto	5	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	2 042	2 524	0	0
Sum	3 495	3 161	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8142 Renter gjeldsbrevlån	3 473	13 543	11 205	24 549
8143 Lånenr 1213.62.90833	19 899	0	0	0
8144 Lånenr 1213.74.32046	9 297	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	87	0	0
Sum	32 669	13 629	11 205	24 549

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
8090 Andre finansinntekter	12 168	11 652	0	0
Sum	12 168	11 652	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler pr 01.01	463 789	356 647
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-635 157	169 352
Opptak av langsiktig lån	610 000	0
Avdrag langsiktig lån	-293 783	-62 210
B. Årets endring i disponible midler	-318 939	107 142
C. Disponible midler 31.12	144 850	463 789

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av balkonger, samt innfrielse av lån nr. 1213.62.90833		
Lånenummer:	12137432046	12136290833	12128176428
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2014
Rentesats:	4.3 %	4.3 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	01.12.2028	07.12.2018	18.04.2018
Opprinnelig lånebeløp:	610 000	480 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	293 783
Avdrag i perioden:	0	480 000	293 783
Opptak i perioden:	610 000	480 000	0
Lånesaldo 31.12:	610 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	337 489	0	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137432046	1	60 185	60 185
	3	43 100	129 300
	3	40 770	122 310
	1	36 111	36 111
	1	31 451	31 451
	4	30 286	121 144
	1	23 686	23 686
	3	22 909	68 727
	1	17 085	17 085

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12137432046 har første avdrag
01.03.2019 med kr 12 286

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	60 185	404
	3	43 100	289
	3	40 770	274
	1	36 111	242
	1	31 451	211
	4	30 286	203
	1	23 686	159
	3	22 909	154
	1	17 085	115

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1730 Forskuddsbetalte kostnader	25 710	24 935
Sum	25 710	24 935

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Bundne midler

Saldo inntående på konto for særvilkår inneholder kr 10 057 i bundne skattetrekksmidler.

Noter 619 Sameiet Magnus Bergsgt 4 Orgnr: 983045294



Til Årsmøtet i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Magnus Bergsgt 4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 635.157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultat 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 International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) 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. Ledelsen 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 ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



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 revisjonsskikk 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 14. april 2019

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor