



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 250 168  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET IDRETTSVEIEN 86-96 OG  
106-122  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2017

### 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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		232 008	232 008
<b>Sum inntekter</b>		<b>232 008</b>	<b>232 008</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 276	5 705
Annen driftskostnad		190 820	182 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 096</b>	<b>187 946</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 912</b>	<b>44 062</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 346	9 464
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 346</b>	<b>9 464</b>
Annen finanskostnad			147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 346</b>	<b>9 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 258	53 379
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 359	
Sum fordringer		3 359	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 383	250 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		271 383	250 876
Sum omløpsmidler		274 742	250 876
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>274 742</b>	<b>250 876</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		270 282	224 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>270 282</b>	<b>224 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>270 282</b>	<b>224 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		594	16 620
Annen kortsiktig gjeld		3 866	10 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 460</b>	<b>26 853</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 460</b>	<b>26 853</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>274 742</b>	<b>250 876</b>



## **Til seksjonseierne i SE Idrettsveien 86-96Og106-122**

**Velkommen til sameiermøte.**

**Mandag 24.april 2017 kl.18.00 i klubbhuset til DRIV IL, Drivplassen, Ytre Enebakk.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Idrettsveien 86-96Og106-122 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 SE Idrettsveien 86-96Og106-122  
avholdes mandag 24.april 2017 kl.18.00 i klubbhuset til DRIV IL på Drivplassen,  
Ytre Enebakk.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Serviceavtale ventilasjon for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122
- B) Gartnertjeneste for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122
- C) Vedlikeholdsplan for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122
- D) Montering av håndløpere på utsatte steder

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ytre Enebakk, 29.03 2017  
Styret i SE Idrettsveien 86-96Og106-122

Svein-Egil Knudsen/s/

Tor Espen Hylland/s/

Nils Håvard Vambeset/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein-Egil Knudsen	Idrettsveien 122
Styremedlem	Tor Espen Hylland	Idrettsveien 86
Styremedlem	Nils Håvard Vambeset	Idrettsveien 90
Varamedlem	Per Fey	Idrettsveien 106
Varamedlem	Hilde Gundersen	Idrettsveien 108

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

### Generelle opplysninger om SE Idrettsveien 86-96Og106-122

Sameiet består av 15 seksjoner.

SE Idrettsveien 86-96Og106-122 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997250168, og ligger i Enebakk kommune med følgende adresse:

Idrettsveien 86 - 96  
Idrettsveien 106 - 122

Gårds- og bruksnummer :  
96        84

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.

SE Idrettsveien 86-96 Og 106-122 har ingen ansatte.

### Regnskap-og forvaltning og revisjon

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

Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ingen revisor.



## **Styrets arbeid**

Styret har ikke hatt mange møter i 2016, dels fordi beplantning og vedlikehold og reklamasjon er blitt en god del mindre fra tidligere år. Styret har arrangert sosiale arrangementer, samt fulgt opp spørsmål og forespørsler fra beboere i sameiet.

I forhold til rydding av skog så har det blitt jobbet med, men dette er nå på vent og er noe det kommende styre må jobbe videre med.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 232 008.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 197 096.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 46 258 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 270 282.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Ytre Enebakk, 29.03. 2017  
Styret i SE Idrettsveien 86-96Og106-122

Svein-Egil Knudsen/s/

Tor Espen Hylland/s/

Nils Håvard Vambeset/s/



## 7129 - SE IDRETTSVEIEN 86-96 OG 106-122

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>			
Innkrevde felleskostnader	2	232 008	232 008
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>232 008</b>	<b>232 008</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader	3	-776	-705
Styrehonorar	4	-5 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 260	-39 193
Konsulenthonorar	5	-8 835	0
Kontingenter		0	-670
Drift og vedlikehold	6	-23 556	-14 449
Forsikringer		-78 260	-76 881
Energi/fyring		-11 716	-12 941
Andre driftskostnader	7	-28 194	-38 108
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-197 096</b>	<b>-187 946</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>34 912</b>	<b>44 062</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	8	11 346	9 464
Finanskostnader		0	-147
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 346</b>	<b>9 317</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>46 258</b>	<b>53 379</b>
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		46 258	



7129 - SE IDRETTSVEIEN 86-96 OG 106-122

BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 359	0
Driftskonto OBOS-banken		50 622	250 876
Sparekonto OBOS-banken		220 761	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>274 742</b>	<b>250 876</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>274 742</b>	<b>250 876</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		270 282	224 024
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>270 282</b>	<b>224 024</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 866	10 233
Leverandørgjeld		594	16 620
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 460</b>	<b>26 853</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>274 742</b>	<b>250 876</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ytre Enebakk, 29.03.2017.  
STYRET I SE IDRETTSVEIEN 86-96 OG 106-122

Svein-Egil Knudsen/s/

Tor Espen Hylland/s/

Nils Håvard Vambeset/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.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	232 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>232 008</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-776
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-776</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 5 500.



**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 835
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 835</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 999
Drift/vedlikehold elektro	-5 857
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 700
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 556</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Driftsmateriell	-21 514
Lyspærer og sikringer	-120
Trykksaker	-77
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 097
Porto	-291
Bank- og kortgebyr	-2 159
Velferdskostnader	-2 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 194</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	761
Kundeutbytte Gjensidige	10 386
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 346</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Serviceavtale ventilasjon for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122

#### Saksfremstilling:

Aktiv ventilasjonsrens har gjennomført befaring i 2 boenheter for å se på tettheten i ventilasjonsanlegget. Befaringen ble gjennomført den 02.februar 2017 i sammen med styreleder. Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør styret dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for innklimaet. Se: Forskrift om brannforebygging §9

- Rens av kanaler og ventiler: kr. 950 ,- pr. boenhet (hvert 3 år)
- Serviceavtale filterbytte og vedlikehold aggregat 1 gang pr år. Kr. 850.- pr.boenhet.

Dette er inkludert nye filter i serviceavtalen.  
Alle priser er eks. mva.

#### Forslag til vedtak:

Sameiet inngår en 1 årig vedlikeholdsavtale med Aktiv ventilasjonsrens.

### B) Gartnertjeneste for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122

#### Saksfremstilling:

Styreleder og Braathen Landskapsentreprenør AS foretok en befaring høsten 2016 i forbindelse med eventuelt inngåelse av gartnertjenester for sameiet Idrettsveien 86-122, Braathen Landskapsentreprenør AS kan tilby følgende: En fast gartner som kommer og utfører arbeidene sammen med faste assistenter. Vi kan tilby følgende pris pr sesong: kr 30 000 ,- eks mva.

Dette fordeler seg som følger:

- Skjøtsel av gressplen: Kr 15 000,- eks mva
- Skjøtsel av bed, busker, klatreplanter og hekker: Kr 7 500,- eks mva
- Skjøtsel av skog og skogbunn: Kr 7 500,- eks mva

#### Forslag til vedtak:

Sameiet stemmer for forslaget.



**C) Vedlikeholdsplan for sameiet Idrettsveien 86-96 og 106-122**

Saksfremstilling:

Bygningsskader medfører store kostnader for borettslag og sameier. Store beløp går med hvert år til krisetiltak og pålagte utbedringer fra det offentlige. Mange sliter med ekstra kostnader pga. mangel på vedlikehold, dårlig planlegging og mangel på kompetanse ved gjennomføring av vedlikehold og oppussingsprosjekter. Ofte er det mangelfull planlegging som gjør at økonomien ikke strekker til, og ender med at utbedringer blir utsatt med enda større vedlikeholdsbehov og merkostnader senere.

Forslag til vedtak:

Gjennomføre en tilstandsrapport for hele sameiet.

**D) Montering av håndløpere på utsatte steder**

Saksfremstilling:

Det er enkelte steder i sameiet som er mer utsatt i forhold til ulykker på vinterstid. Disse stedene er gangvei fra øvre og midtre seksjon ned til nedre seksjon via trapp, og øvre rekke ned til fellesgarasje. Det er til tider svært glatt i de nevnte områdene og det er ønske om å forlenge eksisterende rekkverk fra øvre rekke ned til felles garasje, samt sette opp et tilsvarende rekkverk ned mot nedre rekke.

Forslag til vedtak:

Sameiet sørger for at nødvendig løpemeter med rustfritt rekkverk blir satt opp.



## **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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81198379. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.