

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen du holder i hånden inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2012

Ordinært sameiermøte i Toftesgt.29 B/S avholdes onsdag 11. april 2012 kl. 17.00 i lokalene til OBOS, Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2011

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2011

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av opp til 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.03.2012
Styret i Toftesgt.29 B/S

Maria Norheim /s/

Marit Elisabeth Larsen /s/

Thyra Pindsle /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

| | | |
|-------------|------------------------|----------------|
| Leder | Maria Norheim | Toftes Gate 29 |
| Styremedlem | Marit Elisabeth Larsen | Toftes Gate 29 |
| Styremedlem | Thyra Pindsle | Toftes Gate 29 |

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744591, ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune og har adresse: Toftes Gate 29

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer : 228 - 533

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059743. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe 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

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften 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 elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet 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 de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle beboere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for sameiet:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

Vedlikeholdsnøkkel

I august inngikk styret avtale med OBOS prosjekt om utarbeidelse av vedlikeholdsnøkkel. På bakgrunn av tilstandsvurderingen ble det laget en vedlikeholdsplan for boligselskapet. Vedlikeholdsplanen gir en skjematisk oppstilling over de vedlikeholdsplanene som må og eventuelt bør gjennomføres og når de bør gjennomføres.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

I vedlikeholdsplanen vises det til høye kostnader i 2012 og relativt lave kostnader de påfølgende år. OBOS prosjekt begrunner dette med at det kan oppnås best mulig pris ved å utføre flere tiltak i samme entreprise.

Regulering av felleskostnader

Styret valgte å øke felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2012. Det vises til skriv som ble sendt til alle seksjonseierne den 11.11.2011.

Helse, miljø og sikkerhet

Oslo Brann- og redningsetat gjennomførte branntilsyn i sameiet den 11. juli 2011. Tilsynet ble gjort i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven § 13 fjerde ledd, forebyggendeforskriften, og forskrift om brannverntilsyn i eldre gårder.

Styret mottok etter tilsynet en rapport som alt i alt gir et positivt bilde. Brann og redningsetaten ba kun om skriftlig tilbakemelding på ett forhold som er knyttet til dokumentasjon av utbygging av to loftsleiligheter.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 471 933.

Andre inntekter består i tilskudd fra Husbanken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 319 966.

Resultat

Årets resultat på kr 124 809 foreslås overført til egenkapital.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i Handelsbanken med flytende rente og løpetid til 2015. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2012.

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

Oslo, 17.03.2012
Styret i Toftesgt.29 B/S

Maria Norheim /s/

Marit Elisabeth Larsen /s/

Thyra Pindsle /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Sameiet Toftes gate 29

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Toftes gate 29 som viser et overskudd på kr 124 809. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Toftes gate 29 per 31. desember 2011 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

27. mars 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2011 | Regnskap 2010 | Budsjett 2011 | Budsjett 2012 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 429 372 | 429 372 | 429 372 | 493 778 |
| Andre inntekter | 3 | 42 561 | 22 820 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 471 933 | 452 192 | 429 372 | 493 778 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | | 0 | 0 | -2 000 | -2 000 |
| Styrehonorar | 4 | 0 | 0 | -20 000 | -20 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 798 | -4 001 | -3 000 | -4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -59 105 | -56 858 | -58 000 | -60 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -88 938 | -6 000 | -6 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -13 394 | -2 454 | -15 000 | -60 000 |
| Forsikringer | | -39 577 | -37 073 | -38 000 | -41 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -59 934 | -50 892 | -61 000 | -63 000 |
| Energi/ fyring | 9 | -6 709 | 3 925 | -9 000 | -9 000 |
| Kabel- / TV-anlegg | | -17 241 | -22 030 | -23 000 | -24 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -30 270 | -29 312 | -32 400 | -33 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -319 966 | -204 695 | -267 400 | -331 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 151 967 | 247 497 | 161 972 | 162 578 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 6 193 | 4 065 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -33 351 | -38 996 | -34 000 | -27 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -27 158 | -34 931 | -34 000 | -27 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 124 809 | 212 565 | 127 972 | 135 578 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 124 809 | 212 565 | | |

BALANSE

| | Note | 2011 | 2010 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader | | 2 627 | 3 463 |
| Kortsiktige fordringer | 13 | 200 | 0 |
| Driftskonto i OBOS | | 165 372 | 170 268 |
| Sparekonto i OBOS | | 100 867 | 2 296 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 269 066 | 176 027 |
| SUM EIENDELER | | 269 066 | 176 027 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | -355 853 | -480 662 |
| SUM EGENKAPITAL | | -355 853 | -480 662 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 496 726 | 612 588 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 496 726 | 612 588 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 744 | 39 733 |
| Leverandørgjeld | | 98 292 | 4 170 |
| Påløpne renter | | 157 | 198 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 128 193 | 44 101 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 269 066 | 176 027 |

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

OSLO, 17.03.2012, 31.12.2011
 STYRET FOR TOFTESGT.29 B/S

MARIA
 NORHEIM/s/

MARIT ELISABETH
 LARSEN/s/

THYRA PINDSLE/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 429 372 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 429 372 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Tilskudd, Husbanken | 42 500 |
| Opprydning reskontro | 61 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 42 561 |

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2011 og selskapet har ikke hatt noen ansatte gjennom året.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 4 798.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -85 000 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 938 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -88 938 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 958 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 436 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -13 394 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -23 486 |
| Feieavgift | -969 |
| Renovasjonsavgift | -35 479 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -59 934 |

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Elektrisk energi | -6 709 |
| SUM ENERGI / FYRING | -6 709 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Renhold ved firmaer | -28 481 |
| Trykksaker | -352 |
| Andre kontorkostnader | -10 |
| Porto | -1 283 |
| Bank- og kortgebyr | -144 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -30 270 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS | 300 |
| Renter av sparekonto i OBOS | 866 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 328 |
| Gjensidige, overskudd | 4 699 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 6 193 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Renter, lån i Handelsbanken | -33 051 |
| Gebyrer, lån i Handelsbanken | -300 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -33 351 |

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Husbanken | 200 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 200 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 5,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2005

-1 122 000

Nedbetalt tidligere

509 412

Nedbetalt i år

115 862

-496 726**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-496 726**
