

Til beboerne i Toftesgt.29 B/S

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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 2013

**Ordinært sameiermøte i Toftesgt.29 B/S avholdes
torsdag 14. mars 2013 kl. 18.00 i OBOS' lokaler, 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 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 eller 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 20.02.2013
Styret i Toftesgt.29 B/S

Maria Norheim/s/

Ingrid Våtveit Bakken/s/

Finn Knudsen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Maria Norheim	Toftes Gate 29
Styremedlem	Ingrid Våtveit Bakken	Toftes Gate 29
Styremedlem	Marit Elisabeth Larsen	Toftes Gate 29
Varamedlem	Finn Knudsen	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 ansettelse.

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.

Styrets arbeid

1. Gjennomførte vedlikeholdstiltak:
 - a. Ny belysning i fellesarealer
 - b. Oppgradering av hovedtavle
 - c. Kontroll og utbedring/oppgradering av jordingsanlegg
 - d. Oppgradering av underfordelinger for leiligheter
 - e. Etablering av nødlysanlegg
 - f. Innføring av brannvarslingsanlegg i sameiet.
 - g. Utvendig pussreparasjon mot gårdsrom i Hesselbergsgate, samt innvendig pussreparasjon i trapperom B
 - h. Utskifting av branndører til kjeller og loft.
 - i. To avfuktere er montert i kjeller

2. Generelle tiltak:
 - a. Økning av fellesutgifter.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Sameiet har negativ egenkapital som i hovedsak skyldes tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Budsjett for 2013, framtidig driftsoverskudd samt nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 493 788.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 704 786.

Avviket i forhold til budsjettet, skyldes i hovedsak diverse arbeider som er gjennomført i 2012 i henhold til sameiets vedlikeholdsplan. Dette gjelder både kostnader under drift og vedlikehold, og under konsulenthonorar (OBOS Prosjekt).

Resultat

Årets resultat på kr -251 154 foreslås overført til egenkapital.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet cirka kr 900 000 til større vedlikeholdsarbeider i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i OBOS, som er et annuitetslån med flytende rente og løpetid til 2032.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2013.

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

Oslo, 20.02.2013
Styret i Toftesgt.29 B/S

Maria Norheim/s/

Ingrid Våtveit Bakken/s/

Finn Knudsen/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Toftesgt 29 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Toftesgt 29 Sameie, som viser et underskudd på kr 251 154. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Toftesgt 29 Sameie per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2012 - Toftesgt 29 Sameie, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. mars 2013

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	493 788	429 372	493 778	543 166
Andre inntekter		0	42 561	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		493 788	471 933	493 778	543 166
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	0	-2 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	0	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 035	-4 798	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-61 440	-59 105	-60 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-156 757	-88 938	-15 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-286 011	-13 394	-60 000	-950 000
Forsikringer		-42 455	-39 577	-41 000	-45 000
Kommunale avgifter	8	-62 828	-59 934	-63 000	-65 000
Energi/fyring		-4 287	-6 709	-9 000	-8 000
Kabel-/TV-anlegg		-24 240	-17 241	-24 000	-25 000
Andre driftskostnader	9	-38 913	-30 270	-33 200	-31 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-704 786	-319 966	-331 200	-1 266 500
DRIFTSRESULTAT		-210 998	151 967	162 578	-723 334
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 949	6 193	0	8 000
Finanskostnader	11	-74 106	-33 351	-27 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 156	-27 158	-27 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		-251 154	124 809	135 578	-829 334
Overføringer:					
Udekket tap		251 154	0		
Reduksjon udekket tap		0	124 809		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		126	2 627
Kortsiktige fordringer		0	200
Driftskonto i OBOS		66 996	165 372
Sparekonto i OBOS		1 729 744	100 867
SUM OMLØPSMIDLER		1 796 866	269 066
SUM EIENDELER		1 796 866	269 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-607 007	-355 853
SUM EGENKAPITAL		-607 007	-355 853
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 188 168	496 726
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 188 168	496 726
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 850	29 744
Leverandørgjeld		177 854	98 292
Påløpne renter		0	157
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 705	128 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 796 866	269 066
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
OSLO, 20.02.2013, STYRET FOR TOFTESGT.29 B/S			
MARIA NORHEIM/s/	INGRID VÅTVEIT BAKKEN/s/	FINN KNUDSEN/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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	493 788

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2011/2012, og er på kr. 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 5 035.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-149 957
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 800
SUM KONSULENTHONORAR	-156 757

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 741
Drift/vedlikehold elektro	-6 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-286 011

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 588
Feieavgift	-1 145
Renovasjonsavgift	-36 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-62 828

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 375
Renhold ved firmaer	-29 092
Andre fremmede tjenester	-2 194
Trykksaker	-580
Andre kontorkostnader	-62
Porto	-1 349
Bank- og kortgebyr	-261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 913

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	451
Renter av sparekonto i OBOS	28 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	338
Utbytte, Gjensidige	4 284
SUM FINANSINNTEKTER	33 949

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i OBOS	-55 339
Renter, lån i Handelsbanken	-14 432
Gebyrer, lån i OBOS	-3 926
Gebyrer, lån i Handelsbanken	-180
Renter leverandørgjeld	-65
Andre rentekostnader	-163
SUM FINANSKOSTNADER	-74 106

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 5,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2012	-2 220 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 832	
		-2 188 168

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 5,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2005	-1 122 000	
Nedbetalt tidligere	625 274	
Nedbetalt i år	496 726	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 188 168**

Orientering om sameiets drift.

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.

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 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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 har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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