

## **Til seksjonseierne i Toftes gate 29 Sameie**

**Velkommen til sameiermøte tirsdag 14. mars 2017 kl. 17:30 i Toftes Gate 29 i styreleder sin leilighet (Toppetasjen).**

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 Toftes gate 29 Sameie 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 Toftes gate 29 Sameie  
avholdes tirsdag 14. mars 2017 kl. 17:30 i Toftes Gate 29  
i styreleder sin leilighet (Toppetasjen).

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent 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

Ingen forslag er meldt inn til behandling av sameiermøte.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.02.2017  
Styret i Toftes gate 29 Sameie

Eirik Ik Dahl /S/

Finn Knudsen /S/

William Melby /S/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Ikdahl	Toftes Gate 29	2015 – 2017
Styremedlem	Finn Knudsen	Toftes Gate 29	2015 – 2017
Styremedlem	William Melby	Toftes Gate 29	2016 - 2018
Varamedlem	Torstein Åsbø Eike	Toftes Gate 29	2016 - 2017

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 ansettelse.

### Generelle opplysninger om Toftes gate 29 Sameie

Sameiet består av 15 seksjoner, hvorav 3 er næringsseksjoner og resterende 12 er boligseksjoner.

Toftes gate 29 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744591, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 29.

Gårdsnummer 228 og bruksnummer 533.

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.

Toftes gate 29 B/S har ingen ansatte.

Det har ikke vært rapportert om skader eller ulykker i 2016.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

I løpet av 2017 har styret gjennomført to dugnader der bakgården har blitt rensset opp og vasket. Samt vask og spyling av portrommet. Videre har vi fått installert fiber fra Telenor/Viasat. Mot slutten av 2017 har styret arbeidet med å bedre brannsikkerheten i bygården, blant annet med utbedring av brannsikkerheten på loftsarealet og utvikling av rutiner for opplæring i bruk av brannvarslersystem og evakueringsrutiner.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Negativ egenkapital skyldes tidligere større vedlikeholdsoppgaver finansiert ved låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd, samt nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr **597 482**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr **338 115**.

Dette er kr 40 305 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar og drift og vedlikehold av bygninger enn hensyntatt i budsjettet.

I 2016 har sameiet hatt høyere kostnader til strøm enn tidligere år. Årsaken til dette avviket er at sameiet i 2016 har betalt for stipulert forbruk, og ikke faktisk forbruk pga. manglende måleravlesning i perioden. Avregning mot faktisk forbruk vil bli gjort av leverandøren når strømmåleren avleses.

### Resultat

Årets resultat på kr **186 042** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Resultat er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån). I 2016 nedbetalte sameiet ca. kr 84 000 i avdrag på lån.

### 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 **434 714**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettert resultat på kr – **31 920** er før avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### TV/Bredbånd:

Styret har i 2016 sagt opp sameiets avtale med GET, og inngått ny avtale med Telenor/Canal Digital. Ny avtale innebærer blant annet rimeligere pris for sameiet enn GET avtalen og med en større kanalpakke. I tillegg får alle boenheter en helt ny T-WE boks for å kompensere for eventuelle GET-bokser som ikke lenger kan brukes. Alle enheter får også en egen ruter. I tillegg får sameiet lagt inn ny infrastruktur med fiber kostnadsfritt. I budsjettet for 2017 er den nye avtalen hensyntatt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er estimert å øke med 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toftes gate 29 Sameie.

### Lån

Toftesgt.29 B/S har ett lån i OBOS-Banken. Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,20%. Løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 15.02.2017  
Styret i Toftes gate 29 Sameie

Eirik Ikdahl /S/

Finn Knudsen /S/

William Melby /S/

# Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Toftesgt 29 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert Toftesgt 29 Sameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 (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 regnskapskikk 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.

#### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 17. februar 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## 5102 - TOFTESGT.29 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	597 480	543 168	597 000	597 000
Andre inntekter	3	2	100 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>597 482</b>	<b>643 168</b>	<b>597 000</b>	<b>597 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 681	-8 180	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-69 868	-68 015	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-165	-4 035	-8 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-20 313	-802 984	-62 000	-218 000
Forsikringer		-55 846	-51 858	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-83 046	-80 322	-84 000	-83 500
Energi/fyring		-27 921	-2 129	-6 000	-22 000
Kabel-/TV-anlegg		-29 102	-27 724	-29 000	-36 000
Andre driftskostnader	10	-24 354	-25 147	-33 600	-28 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-338 115</b>	<b>-1 093 215</b>	<b>-378 420</b>	<b>-553 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>259 367</b>	<b>-450 047</b>	<b>218 580</b>	<b>43 080</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 285	13 851	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-82 610	-99 014	-93 000	-78 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-73 325</b>	<b>-85 163</b>	<b>-90 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>186 042</b>	<b>-535 210</b>	<b>128 580</b>	<b>-31 920</b>

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 186 042

## 5102 - TOFTESGT.29 SAMEIE

## BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 917	2 629
Kortsiktige fordringer	13	8 931	0
Driftskonto OBOS-banken		90 181	130 179
Sparekonto OBOS-banken		345 499	240 622
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>453 528</b>	<b>373 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>453 528</b>	<b>373 431</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 458 809	-1 644 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 458 809</b>	<b>-1 644 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 893 523	1 978 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 893 523</b>	<b>1 978 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 537	29 155
Leverandørgjeld		6 843	10 460
Påløpte renter		434	466
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 814</b>	<b>40 081</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>453 528</b>	<b>373 431</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2017,  
 STYRET I TOFTESGT.29 SAMEIE

Eirik Ikdahl /S/

Finn Knudsen /S/

William Melby /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	597 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>597 480</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	2
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 681.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-165
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-165</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 199
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 919
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 313</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-33 573
Feieavgift	-2 468
Renovasjonsavgift	-47 006
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-83 046</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-20 562
Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-434
Porto	-572
Bank- og kortgebyr	-2 161
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 354</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	188
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 877
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	214
Kundeutbytte Gjensidige	7 006
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 285</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-82 010
OBOS-banken	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82 610</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	8 931
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 931</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-2 220 000	
Nedbetalt tidligere	241 800	
Nedbetalt i år	84 677	
		-1 893 523
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 893 523</b>

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret for perioden 2016/2017 foreslås satt til kr 20 000 i henhold til budsjett 2017.

## Orientering om sameiets drift

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059743. 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 skadeområdet 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Toftes gate 29 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### 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.

### TV/Bredbånd

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Gjennomført maling av oppgangene.
2014 - 2015	Restaurert vinduer i oppgang A og B.
2005 - 2006	Pusset opp fasaden og bakgård.