

Til seksjonseierne i Toftesgt.29 B/S

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Toftesgt.29 B/S 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 onsdag 16. mars 2016 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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 22.02.2016
Styret i Toftes gate 29 Sameie

Eirik Ikdahl /s/

Ingrid Våtveit Bakken /s/

Finn Knudsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Ikdahl	Toftes Gate 29	2015-2017
Styremedlem	Ingrid Våtveit Bakken	Toftes Gate 29	2014-2016
Styremedlem	Finn Knudsen	Toftes Gate 29	2015-2017
Varamedlem	Maria Norheim	Skogtunet 16	2015-2016

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Toftesgt.29 B/S

Sameiet består av 15 seksjoner.

Toftesgt.29 B/S 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.

Toftesgt.29 B/S har ingen ansatte.
Det har ikke vært rapportert om skader eller ulykker i 2015.

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 2015

Styret i sameiet Toftesgate 29 B/S har i løpet av året 2015 avholdt to styremøter som i hovedsak har dreid seg om generelle tiltak for trivsel og miljø i sameiet, samt for å ta opp og behandle løpende saker som er kommet inn fra beboere. Følgende større saker har styret tatt opp i løpet av året:

- Styret hyret Sølvins malerservice for å rehabilitere oppgang A og B. Arbeidet ble utført i løpet av desember 2015 og ble godkjent av styrets leder den 20.12.15.
- Styret bestemte at det var riktig å øke felleskostnader med 10 % fra og med 1.1.16 for å ha en økonomisk buffer til å møte uforutsette utgifter.
- Styret har avsluttet brannsikringsaken med Elotek
- Styret har fattet beslutning om at det på nåværende tidspunkt ikke er behov for brannnetting mellom etasjene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 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. Budsjett for 2016, fremtidig driftsoverskudd, samt nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr **643 168**.

Dette er kr 100 168 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra byantikvaren på kr 100 000 i forbindelse med rehabilitering av vinduer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr **1 093 215**.

Dette er kr 720 615 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av vinduer og maling av oppgangene som er gjennomført i 2015.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - **535 210** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Resultat er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr **333 350**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet resultat på kr **128 580** er *før* avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er estimert til å øke med ca. kr 3 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Toftesgt.29 B/S.

Lån

Toftesgt.29 B/S har ett lån i OBOS-Banken.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,30%. Løpetiden er 20 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 10 % økning i felleskostnadene fra 1.1.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 22.02.2016
Styret i Toftes gate 29 Sameie

Eirik Ikdahl /s/

Ingrid Våtveit Bakken /s/

Finn Knudsen /s/

Til sameiermøtet i Toftes gate 29 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Toftes gate 29 Sameie, som viser et underskudd på kr 535 210. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 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 regnskapsestimatene 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 Toftes gate 29 Sameie pr 31. desember 2015, 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

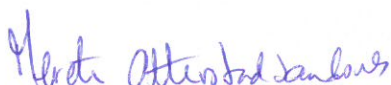
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2016
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5102 - TOFTESGT.29 B/S

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	543 168	543 168	543 000	597 000
Andre inntekter	3	100 000	2 596	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		643 168	545 764	543 000	597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 180	-7 105	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 015	-65 878	-69 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-4 035	-72 522	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-802 984	-98 461	-51 000	-62 000
Forsikringer		-51 858	-47 565	-52 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-80 322	-69 256	-81 000	-84 000
Energi/fyring		-2 129	-4 637	-6 000	-6 000
Kabel-/TV-anlegg		-27 724	-27 207	-28 000	-29 000
Andre driftskostnader	10	-25 147	-45 039	-46 600	-33 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 093 215	-460 490	-372 600	-378 420
DRIFTSRESULTAT		-450 047	85 274	170 400	218 580
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 851	35 544	6 000	3 000
Finanskostnader	12	-99 014	-113 933	-110 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 163	-78 389	-104 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		-535 210	6 886	66 400	128 580
Overføringer:					
Udekket tap		-535 210			
Reduksjon udekket tap			6 886		

5102 - TOFTESGT.29 B/S**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 629	2 563
Kortsiktige fordringer		0	51 858
Driftskonto OBOS-banken		130 179	141 929
Sparekonto OBOS-banken		240 622	853 313
SUM OMLØPSMIDLER		373 431	1 049 663
SUM EIENDELER		373 431	1 049 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 644 850	-1 109 641
SUM EGENKAPITAL		-1 644 850	-1 109 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 978 200	2 053 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 978 200	2 053 950
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 155	40 486
Leverandørgjeld		10 460	64 272
Påløpte renter		466	596
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 081	105 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		373 431	1 049 663
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2016,
STYRET I TOFTESGT.29 B/S

Eirik Ikdahl /s/

Ingrid Våtveit Bakken /s/

Finn Knudsen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	543 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	543 168

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra byantikvaren ifbm rehabilitering av vinduer	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	100 000

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 180.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 035
SUM KONSULENTHONORAR	-4 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sølvin's Malerservice	-186 875
Kaasa Malermestere	-583 457
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-770 332
Drift/vedlikehold VVS	-10 244
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 493
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 915
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-802 984

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 260
Feieavgift	-2 132
Renovasjonsavgift	-43 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-80 322

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Renhold ved firmaer	-19 638
HMS Module	-606
Trykksaker	-495
Porto	-1 276
Bank- og kortgebyr	-2 133
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 147

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 309
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
Utbytte Gjensidige	6 172
SUM FINANSINNTEKTER	13 851

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-98 414
Omkostninger på lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-99 014

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,30%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-2 220 000
Nedbetalt tidligere	166 050
Nedbetalt i år	75 750
	-1 978 200
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 978 200

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 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 én 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 – 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. Toftesgt.29 B/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.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