

Innkalling til ordinært sameiermøte 2011

Ordinært sameiermøte i Toftesgt.29 B/S, avholdes mandag 27. juni 2011, kl. 17.30 i OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2010

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010

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 styremedlem for 1 år

Oslo, 28.04.2011
Styret i Toftesgt.29 B/S

Lise Rafner /s/

Marit Elisabeth Larsen /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Lise Rafner	Toftes Gate 29
Styremedlem	Marit Elisabeth Larsen	Toftes Gate 29
Styremedlem	Per Christian Algaard	Sandefjordgata 4 N

(Algaard har flyttet fra sameiet og har ikke deltatt i styrearbeidet.)

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det 2 kvinner og 1 mann.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983744591.

Sameiet ligger i Oslo kommune og 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.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72059743. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig 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.

LÅN

Sameiet har lån i Handelsbanken. Se balansen samt note i regnskapet.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen. 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. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 212 565,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 452 192,- mot budsjettet med kr 429 372,-.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 204 695,- mot budsjettet med kr 250 900,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for sameiermøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 161 972,- og et forventet årsresultat på kr 127 972,-.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2011.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 28.04.2011
I styret for Toftesgt.29 B/S

Lise Rafner /s/

Marit Elisabeth Larsen /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 består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 212.565,-, 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 boligselskapets 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 boligselskapets 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.

Grunnlag for konklusjon med forbehold

Årsregnskapet er kun undertegnet av 2 styremedlemmer.

Konklusjon med forbehold

Etter vår mening er årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold», avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Toftes gate 29 per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, presiserer vi Eierseksjonslovens krav til avholdelse av ordinært sameiermøte innen utgangen av april.

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

4. mai 2011
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	429 372	429 372	429 372	429 372
Andre inntekter	3	22 820	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		452 192	429 372	429 372	429 372
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 820	-2 000	-2 000
Styrehonorar		0	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	4	-4 001	-4 498	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-56 858	-54 960	-56 000	-58 000
Konsulenthonorar	5	-6 000	-3 531	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-2 454	-10 791	-12 000	-15 000
Forsikringer		-37 073	-36 378	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	7	-50 892	-48 403	-51 200	-61 000
Energi/ fyring	8	3 925	-2 558	-8 500	-9 000
Kabel- / TV-anlegg		-22 030	-20 947	-22 000	-23 000
Andre driftskostnader	9	-29 312	-37 798	-32 200	-32 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-204 695	-242 683	-250 900	-267 400
DRIFTSRESULTAT		247 497	186 689	178 472	161 972
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 065	535	0	0
Finanskostnader	11	-38 996	-49 026	-36 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-34 931	-48 491	-36 000	-34 000
ÅRSRESULTAT		212 565	138 198	142 472	127 972
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		212 565	138 198		

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 463	6 629
Driftskonto i OBOS		170 268	67 622
Sparekonto i OBOS		2 296	2 230
SUM OMLØPSMIDLER		176 027	76 481
SUM EIENDELER		176 027	76 481
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-480 662	-693 227
SUM EGENKAPITAL		-480 662	-693 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	612 588	721 913
SUM LANGSIKTIG GJELD		612 588	721 913
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 733	20 247
Leverandørgjeld		4 170	4 393
Skyldig offentlig myndigheter		0	2 820
Påløpne renter		198	217
Annen kortsiktig gjeld		0	20 118
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 101	47 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 027	76 481
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 28.04.2011,
STYRET FOR TOFTESGT.29 B/S

LISE RAFNER/s/

MARIT ELISABETH LARSEN/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.

Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar for 2010, og selskapet har ikke hatt noen ansatte.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	429 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	429 372

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ikke ubetalt styrehonorar og arbeidsgiveravgift	22 820
SUM ANDRE INNTEKTER	22 820

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 4 001.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 000
SUM KONSULENTHONORAR	-6 000

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 454

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-23 486
Feieavgift	-969
Renovasjonsavgift	-26 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 892

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	3 925
SUM ENERGI / FYRING	3 925

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-27 550
Trykksaker	-710
Porto	-866
Bank- og kortgebyr	-187
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 312

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	119
Renter av sparekonto i OBOS	66
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
Gjensidige, overskudd	3 613
SUM FINANSINNTEKTER	4 065

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter, Handelsbanken	-38 716
Gebyrer, Handelsbanken	-280
SUM FINANSKOSTNADER	-38 996

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Renter 31.12.10: 5,90%, løpetid 10 år	
Opprinnelig 2005	-1 122 000
Nedbetalt tidligere	400 087
Nedbetalt i år	109 325
	-612 588
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-612 588

