

Til seksjonseierne i Åstad Panorama Boligsameie

Velkommen til sameiermøte onsdag 15 mars 2017 kl. 18:00 i Holmen kirke.

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 Åstad Panorama Boligsameie 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 Åstad Panorama Boligsameie
avholdes onsdag 15 mars 2017 kl. 18:00 i Holmen kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll 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.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av miljøkomité

Oslo, 13.02.2017

Styret i Åstad Panorama Boligsameie

Per Kristian Moe/s/

Signe Marie Galaasen/s/

Leif W Løchen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Kristian Moe	2015-2017
Styremedlem	Signe Marie Galaasen	2016-2018
Styremedlem	Leif W Løchen	2016-2018
Varamedlem	Nina Astrid Gregers	2015-2017
Varamedlem	Elisabeth Nordli Isaksen	2016-2018

Valgkomiteen

Anette Forsen Bache	2016-2017
Jan Tønseth	2016-2017

Miljøkomiteen

Wenche Vrålstad	2016-2017
Lise Lunde	2016-2017

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 Åstad Panorama Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Åstad Panorama Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992377437, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Åstadryggen 13
 Åstadryggen 15
 Åstadryggen 17

Gårds- og bruksnummer : 35 og 53

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.

Åstad Panorama Boligsameie har ingen ansatte.

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:

Det er avholdt 7 styremøter i 2016.

Saker styret har vært opptatt av er installering av fibernett, følge opp vannlekkasjer samt uavsluttede saker mot Veidekke.

Styret har ingen planer om større vedlikeholdsprosjekter i neste periode.

Vannlekkasje i nr 15-

Etter reparasjon høst 2015, ble det på nytt oppdaget vanninntrenging i en leilighet.

Skadene ble utbedret av Veidekke uten kostnad for sameiet.

Brannsikring/øvelse-

Det ble avholdt brannøvelse 26.09. Alt fungerte som det skulle. Styret og brannvernansvarlig fikk samtidig opplæring i bruk av brannskapet i nr 15.

HMS: Helse, Miljø og Sikkerhet-

Styret avholdt 26.09 den årlige verne-runden uten å finne store mangler bortsett fra tidligere registrerte skader som løs STO-puss, dårlig festet grunnmurspapp samt løse fliser i nr 13. Styret jobber med å få Veidekke til å utbedre alle gjenstående saker.

Tekniske anlegg-

Det er inngått avtale med Kone angående utrykning ved heisstans. Alle heiser har fått toveis-overvåkning av nødalarmer. Etter et kraftig lynnedslag sist høst, stod en heis, og nødalarmer fra alle heisene var nede. Dette ble en kostbar sak som forsikringselskapet dekket.

Styret er bekymret for det elektriske anlegget i garasjen, spesielt lysarmaturene. Flere av disse har synlige merker etter overoppheting. Utskifting av lysanlegget kan påføre sameiet en større utgift. Etter at spenningen ble redusert til ca 230V, ser det ut for at situasjonen har blitt mer stabil.

Styret har innhentet priser på skift av vifter fra Oras og Bryn Ventilasjon dersom feil/skifte av kjøkken-/tak-vifter skulle bli nødvendig. Det er viktig at styret blir kontaktet ved eventuell bytte av vifte.

Avtaler-

Styret har sagt opp avtalen med Gjensidige og inngått ny avtale med Nemi.

Ved heisstans er det nå Kone som blir tilkalt og ikke ABBV.

Gasspeiser og gassbruk-

I tillegg til den årlige kontrollen av utvendig og innvendig gassanlegg, har det vært en ekstra kontroll foretatt av brannvesenet. Konklusjon: Ingen mangler på anlegget, men 2 avvik ble formelt oversendt i juni 2016.

- Styret må utarbeide en risikoanalyse ifm gassanlegget.
- Beredskapsplan /brannøvelse skal også inneholde øvelse knyttet til hendelser med gassanlegget.

Sakene vil bli lukket i løpet av første kvartal 2017.

Styret har også i år fordelt gasskostnadene i forhold til den enkeltes gassforbruk. OBOS har sendt ut faktura på bakgrunn av dette.

Garasjen, gjesteparkering, søppel-bod, fellesrom –

Etter en skade sist høst, er det satt inn ny garasjeport. Etter flere henvendelser angående stor fart inne i garasjeanlegget, er fartsdump montert.

Garasjen er feid to ganger. Parkeringsplass nr. 16 er nå omgjort til sykkelparkering.

Det er påsatt godt synlige lister på nederste trappetrinn i alle oppganger.

Etter henvendelse fra styret til renovasjonsavdelingen i kommunen, er sameiet blitt tildelt et pilotprosjekt vedrørende innsamling av glass/metall.

Det er montert lys som aktiveres ved bevegelse i de to fellesrommene mellom blokkene.

Lekeplassen/utomhusareal/beplantning -

Trekanten til venstre for søppelboden er nå beplantet, og ferdigstilles vår 2017. Styret har utført beskjæring av sjenerende vegetasjon ned mot jernbanen og på østsiden av nr 17.

Det er planer om å skifte ut rødpyl med bunndekkende busker ved inngangspartiet til nr 13, inngå en avtale med vår gartner om mer jevnlig lusing samme sted samt beskjære alle busker både tidlig sommer og sen høst. Styret går inn for å erstatte rødpylbuskene mellom blokkene ned mot jernbanen med gressplen.

Beboerfest/tenning av juletre-

Dette er gode tradisjoner som er med på å skape et godt miljø, og som vi ønsker å opprettholde. Styret trykket opp et sanghefte til årets sommerfest. Julegrantenningen samlet i år 17 deltakere, og ble et vellykket arrangement med gløgg og pepperkaker. Husorkesteret var med på å lage en hyggelig ramme rundt sammenkomsten.

Miljøkomiteen-

De har fortsatt det gode trivselskapende arbeidet til glede for oss alle.

Nettsted-

Vårt nettsted er fremdeles www.aastadpanorama.no. Siden oppdateres jevnlig og alle vil her finne relevant informasjon.

Generell informasjon-

For å sikre godt fungerende trykksettingsvifter, er det viktig at alle vinduer i oppgangene er lukket.

Styret oppfordrer alle til å bruke heisene med varsomhet.

Dersom en andelseier har behov for assistanse fra vår gass-inspektør Ulevolden utenom den årlige inspeksjonen, skal dette ikke belastes sameiets fellesutgifter, men dekkes av den enkelte beboer.

Husk å skru av lys der hvor det ikke er automatisk slukking. Unngå bruk av strømkrevende apparater i felles områder og i boder. Nettleien blir kalkulert ut fra maks strømforsbruk i perioden.

Røykvarslere i den enkelte leilighet som er tilkoblet brannvesenet (ikke lokal røykvarsler), må ikke fjernes. Vær oppmerksom på at støv/damp kan utløse brannalarmen. Det er viktig å dekke til røykvarsleren eller få den midlertidig utkoblet av kvalifisert personell ved oppussing av leilighet eller andre arbeider som genererer støv. Det har vært flere hendelser hvor brannvesenet har rykket ut p.g.a. oppussing. Dette kan koste den enkelte dyrt. Husk at batterier på den lokale røykvarsleren skal skiftes årlig. Minner om at

alarmtavlen for brann er montert ved utgangsdøren i nr. 15, og ber om at beboere holder seg informert om prosedyrene ved en evt. alarm/brann.

Bruk av gjesteparkering inne og ute er kun til bruk for beboernes gjester. Misbruk av dette vil bli tatt alvorlig og håndhevet. Vi minner om avtalen med Norges Automobilforbund om inntauing av biler og tilhengere. Se vedtekter og ordensregler.

Det er ikke tillatt å justere viftene eller varmeovnene i garasjen, da kontinuerlig drift av disse er vesentlig for luftkvaliteten i garasjen. I høst hadde vi en episode hvor noen hadde justert viftene. Dette medførte som alle vet utgifter for sameiet, og til dels store ulemper for andelseiere med peis.

Den enkelte sameier har til enhver tid plikt til å følge gjeldene forskrifter og ordensregler. Ønsker en å gjøre bygningsmessige endringer som for eksempel innglassing av terrasse, flis-legging av terrassegulv, markiser etc. må det søkes styret om tillatelse/godkjenning. Ved innkjøp av ny kjøkkenvifte: Kontakt styret da ikke alle merker passer med viftene på taket. Det skal alltid brukes godkjente/autoriserte firmaer/fagfolk når det utføres bygningsmessig arbeide. Det er alltid smart å ta vare på kvitteringene.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 270 107.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 186 789.

Resultat

Årets resultat på kr 96 737 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 510 715.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til vedlikehold.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstad Panorama Boligsameie.

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, 13.02.2017
Styret i Åstad Panorama Boligsameie

Per Kristian Moe/s/

Signe Marie Galaasen/s/

Leif W Løchen/s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Åstad Panorama 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, 14. februar 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5828 - ÅSTAD PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 269 904	1 270 824	1 274 000	1 276 000
Andre inntekter	3	203	12 754	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 270 107	1 283 578	1 274 000	1 276 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 789	-10 690	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 718	-74 683	-78 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-4 411	-6 530	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-274 215	-245 282	-200 000	-250 000
Forsikringer		-86 181	-82 085	-86 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-163 143	-149 799	-155 000	-170 000
Energi/fyring	10	-212 656	-207 284	-195 000	-230 000
Kabel-/TV-anlegg		-81 192	-117 535	-123 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-225 434	-225 655	-232 000	-240 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 186 789	-1 176 592	-1 143 050	-1 234 150
DRIFTSRESULTAT		83 318	106 986	130 950	41 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 419	13 652	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 419	13 652	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		96 737	120 638	140 950	51 850
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		96 737			

5828 - ÅSTAD PANORAMA BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		134	286
Kundefordringer		0	5 530
Kortsiktige fordringer	13	68 384	2 682
Driftskonto OBOS-banken		359 331	278 344
Sparekonto OBOS-banken		263 390	261 505
SUM OMLØPSMIDLER		691 239	548 347
SUM EIENDELER		691 239	548 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		510 715	413 978
SUM EGENKAPITAL		510 715	413 978
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 769	43 321
Leverandørgjeld		162 755	91 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 524	134 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		691 239	548 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2017,
 STYRET I ÅSTAD PANORAMA BOLIGSAMEIE

Per Kristian Moe/s/

Signe Marie Galaasen/s/ Leif W Løchen/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

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	65 040
Varmt vann	158 304
A-konto gass	39 600
Felleskostnader	907 320
Kabel-TV	106 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 276 344

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-6 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 269 904

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	203
SUM ANDRE INNTEKTER	203

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 366 , jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 789.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 411
SUM KONSULENTHONORAR	-4 411

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 103
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 195
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 806
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-274 215

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 067
Renovasjonsavgift	-76 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 143

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-158 738
Andre fyringskostnader	-53 918
SUM ENERGI / FYRING	-212 656

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Driftsmateriell	-86
Lyspærer og sikringer	-9 856
Vaktmestertjenester	-80 126
Renhold ved firmaer	-83 880
Snørydding/gressklipping	-31 433
Andre fremmede tjenester	-6 122
Kontor- og datarekvisita	-721
Trykksaker	-1 803
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 366
Andre kontorkostnader	-439
Porto	-2 399
Gaver	-1 029
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 434

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	444
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 885
Kundeutbytte Gjensidige	11 090
SUM FINANSINNEKTER	13 419

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	68 384
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 384

Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Asker og Bærum Vaktmesterkompaniet AS utfører vaktmester- og renholdstjenester for sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2891077. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.

Energimerking

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