

Årsregnskap 2015



Org nr: 975 503 127

Spørsmål vedrørende årsregnskap eller styrets beretning
rettes til sameiets styre på styret@tyrikollen.no

Styrets beretning 2015



Selskapet er lokalisert i Oslo, og styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet for 2015 er utarbeidet under denne forutsetning. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Styret har i 2015 bestått av følgende medlemmer:

Leder:	Jan Helge Maurtvedt
Styremedlem:	Steinar Parelus
Styremedlem:	Dag-Steffen Baklid (fratrådt etter sommeren)
Varamedlem:	Kari Bjella Unneberg
Varamedlem:	Bjørn Olav Larsen (som styremedlem etter sommeren)

Styret viser til vedlagte regnskap som er gjort opp med et underskudd på kr 2 142 426,-. I 2015 ble det avholdt 2 ekstraordinære sameiermøter der det ble vedtatt å igangsette drenering rundt bygningsmassen. Prosjektet har en planlagt kostnadsramme på 10 550 000,- og er finansiert ved låneopptak stort kr 10 550 000,- som utbetales i to rater. Den første raten på 5.275.000,- ble utbetalt ved oppstart av prosjektet i november 2015 og er inkludert i det fremlagte regnskap. Den andre raten vil utbetales i løpet av 2016. Prosjektet vil løpe hele 2016. Prosjektet betales med månedlige rater til entreprenør i henhold til en kontraktsfestet betalingsplan.

Det er i 2015 holdt 10 styremøter og behandlet 28 saker. Noen saker har vært behandlet over flere møter slik som dreneringsprosjektet. Oppfølging av tilstandsvurderingen fra 2013 har bestått i å igangsette dreneringsarbeider og følge opp dette. Det avholdes byggemøte hver 14 dag. 6 byggemøter er avholdt i 2015. Vi har også vurdert hvorvidt takrenner og forkantbord bør utbedres og konkludert at vi avventer litt med dette. Vi har også innvilget to søknader om dekning av utskifting av felles vertikal avløpsledning jf vedtektenes § 8 andre ledd.

Det har i 2015 vært hele 4 forsikringssaker. Dette er flere saker enn tidligere år (2011:2, 2012:1, 2013:1, 2014:2). Det var to saker med vannskader etter lekkasje fra utette bad (pluss en tredje sak i januar 2016), en dreneringssak der vann kom inn fra utsiden og en sak med tilbakeslag i avløpsledning. Vi gjør oppmerksom på at det ved lekkasje fra utette våtrom er en egenandel på 10 000,-. Sameiets forsikring dekker kun følgeskader i tilstøtende rom, ikke utbedring av våtrommet. Vi oppfordrer derfor beboerne til å besørge forskriftsmessige våtrom. Styret jobber videre med utbedring av drenering og spillvannsledninger.

Vår forretningsfører HBRI har fungert tilfredsstillende i 2015.

Styret har i løpet av året arbeidet med HMS. Vi gjennomførte vernerunde i slutten av april der felles areal som vaskeriet, lekeplasser, uteområder og garasjene ble inspisert og noen mindre forhold ble notert og er senere utbedret. På styremøte i desember hadde vi besøk fra Norsk Brannvern som kunne tilby en årlig kontroll av beboernes røykvarslere og slukningsutstyr. Styret takket nei til tilbudet, og viser til beboernes ansvar i sameiets vedtekter § 8.

Vaskeridriften gikk i 2015 med underskudd på 11 078,-. Underskuddet skyldes nedgang i vaskeriinntekter, samt nødvendige reparasjoner. Styret takker Bernt Amund Skarholt for god innsats som vaskeriansvarlig.

Styret ønsker å takke grøntkomiteen og flaggkomiteen for flott innsats i året som gikk.

Av sosiale arrangementer nevner vi den årlige gatefesten som ble avholdt i august med godt oppmøte. Hoppeslottet var det definitive høydepunkt for barna. Videre ble det tent lys i juletreet bak vaskeriet 1. søndag i advent med tilhørende gløgg og pepperkaker til de fremmøtte. Styret setter pris på slike arrangementer og håper det vil fortsette i tiden fremover.

Styret mener at arbeidsmiljøet er godt. Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Styret har i perioden bestått av 4 menn og 1 kvinne. Selskapet ser positivt på likestilling og ønsker flere kvinner velkommen i styret.

Styret vil til slutt takke alle som på hver sin måte har bidratt til at Tyrikollen Boligsameies infrastruktur og fellesfunksjoner er holdt i hevd gjennom året.

Bøler, 10. mars 2016

Styret i Tyrikollen Boligsameie


Steinar Parelus
(sign.)


Jan Helge Maurtvedt
(sign.)

Kari Bjella Unneberg
(sign.)


Bjørn Olav Larsen
(sign.)

4472 - TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 768 000	1 497 600	1 768 200	1 768 000
Vaskeri	10	13 127	17 416	17 000	13 000
Andre inntekter	3	64	27 274	27 000	27 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 781 191	1 542 290	1 812 200	1 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 024	-5 346	0	-9 000
Styrehonorar	5	-42 500	0	-42 500	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-1 875	-7 500	-7 500
Andre honorarer	5	-21 500	500	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-63 098	-61 200	-61 200	-63 000
Konsulenthonorar	7	-407 748	-93 241	-200 000	-350 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	0	-1 400
Drift og vedlikehold	8	-2 228 722	-54 202	-150 000	-6 584 400
Forsikringer		-289 733	-272 107	-290 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-608 508	-510 973	-510 840	-610 000
Energi/fyring		-10 049	-13 524	-15 000	-12 000
Kabel-/TV-anlegg		-161 438	-151 313	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	11	-54 295	-50 142	-65 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 905 514	-1 214 822	-1 525 040	-8 232 300
DRIFTSRESULTAT		-2 124 323	327 468	287 160	-6 424 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 226	34 325	35 000	25 000
Finanskostnader	13	-37 329	-43	-50	-325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 103	34 282	34 950	-300 000
ÅRSRESULTAT		-2 142 426	361 750	322 110	-6 724 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			361 750		
Fra opptjent egenkapital		1 650 494			
Udekket tap		-491 932			

El

SO

MM

lebu

4472 - TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	43 620	43 620
Aksjer og andeler	15	50	50
SUM ANLEGGSMIDLER		43 670	43 670
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 757	2 131
Kortsiktige fordringer	16	294 983	480 574
Driftskonto OBOS-banken		4 653 676	473 381
Sparekonto OBOS-banken		1 114 015	1 225 117
SUM OMLØPSMIDLER		6 067 430	2 181 202
SUM EIENDELER		6 111 100	2 224 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 650 494
Udekket tap	17	-491 932	0
SUM EGENKAPITAL		-491 932	1 650 494
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 260 142	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 260 142	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 665	110 143
Leverandørgjeld		1 293 043	462 346
Skyldig til offentlige myndigheter		0	58
Påløpte renter		1 182	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 342 890	574 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 111 100	2 224 872
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 10.3.2016,
 STYRET FOR TYRIKOLLEN BOLIGSAMEIE


 Bjørn Olav Larsen


 Jan Helge Maurtvedt

 Kari Bjella Unneberg


 Steinar Parelus

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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**

Parkeringsleie	13 150
Felleskostnader	1 755 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 768 150

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 768 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	64
SUM ANDRE INNTEKTER	64

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 024

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE: 5**HONORAR, STYRET OG ANDRE KOMITEER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 64 000. Spesifikasjon under:

Lønn til komiteer

Vaskeriansvarlig	-10 000	
Leder grøntkomiteen	-5 000	
Øvrig medlem grøntkomiteen (5 stk á 1000)	-5 000	
Flaggkomiteen (3 stk á 500)	-1 500	
		-21 500

Ordinært styrehonorar

Styrets leder	-20 000	
Styremedlemmer (2 stk á 7 500)	-15 000	
Varamedlemmer (2 stk á 3 750)	-7 500	
		-42 500

SUM STYREHONORAR		-64 000
-------------------------	--	----------------

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 136	
AASE Bygg AS (Se Note 7 konsulenthonorar)	-382 970	
HBRI AS	-18 642	

SUM KONSULENTHONORAR		-407 748
-----------------------------	--	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****VEDLIKEHOLDSPROSJEKT - FORBEREDENDE ARBEIDER**

Periode: 01.01.15 - 30.06.15

Høytrykks-Vakta AS	-62 731	
--------------------	---------	--

SUM VEDLIKEHOLDSPROSJEKT - FORBEREDENDE ARBEIDER		-62 731
---	--	----------------

VEDLIKEHOLDSPROSJEKT - GJENNOMFØRING

Vedtatt kostnadsramme kr 10 550 000

Kostnadsramme	10 550 000	
AASE Bygg AS	-132 113	
TT-Teknikk AS, 3 av 15 avdrag på dreneringskontrakt på totalt -7 918 000	-1 838 438	
Hafslund Nett	-53 624	

SUM VEDLIKEHOLDSPROSJEKT - GJENVÆRENDE RAMME VED ÅRSSLUTT		8 525 825
--	--	------------------

KBN
Bl
G
27/11

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

AASE Bygg AS	-132 113
TT-Teknikk AS	-1 838 438
Frøyland Bygg AS	-19 968
Hafslund Nett	-53 624
Tomwil Miljø AS	-81 669

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 125 812

Drift/vedlikehold bygninger	-240
Drift/vedlikehold bygninger (DSI Systemer AS)	-5 557
SUM Drift/vedlikehold bygninger	-5 797
Drift/vedlikehold VVS (Høytrykks-Vakta AS)	-62 731
Drift/vedlikehold VVS (VVS Partner AS)	-11 500
SUM Drift/vedlikehold VVS	-74 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (innkjøpt materiell og diverse)	-10 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 228 723

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-388 126
Feieavgift	-16 798
Renovasjonsavgift	-203 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-608 508

NOTE: 10**VASKERIREGNSKAP**

Inntekt	13 127
Strøm	-7 238
Vedlikehold vaskeri (DSI Systemer)	-5 557
Lønn og arbeidsgiveravgift for vaskeriansvarlig	-11 410
SUM VASKERI	-11 078

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 448
Container (Ragn-Sells AS)	-24 215
Driftsmateriell	-238
Andre fremmede tjenester	-2 265
Kopieringsmateriell	-675
Andre kostnader tillitsvalgte	-172
Andre kontorkostnader	-2 964
Telefon/bredbånd	-274
Porto	-6 934
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 869
Velferdskostnader	-4 941
Konstaterte tap	-2 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 295



NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 803
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNTEKTER	19 226

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-27 229
OBOS-banken etableringsgebyr	-10 000
OBOS-banken gebyr	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-37 329

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod		
Tilgang 2001	43 620	43 620
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	43 620	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel av Bøler samfunnshus SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at andelen er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	294 983
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	294 983

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 17**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.

lebu
SAM
GB

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-5 275 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

14 858

-5 260 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 260 142**

LEBN

DMM

GD