

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 667 791	20 594 247	20 617 436	20 703 116
Salg anleggsmidler		69 999	0	0	0
Andre inntekter	3	293 188	385 927	204 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 030 978	20 980 174	20 821 436	20 923 116
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 042 947	-1 039 979	-1 192 000	-1 109 500
Styrehonorar	5	-400 000	-448 600	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-23 949	-30 049	-30 050	-30 050
Revisjonshonorar	6	-12 750	-11 500	-11 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-443 290	-427 885	-445 000	-452 000
Konsulenthonorar	7	-21 345	-32 090	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 089 148	-6 307 938	-1 785 000	-1 286 000
Forsikringer		-748 358	-648 890	-714 000	-823 000
Kommunale avgifter	9	-2 414 298	-2 289 936	-2 363 000	-2 497 000
Energi/fyring	10	-4 938 395	-5 928 706	-6 650 000	-5 955 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 064 817	-984 997	-1 024 000	-1 107 000
Andre driftskostnader	11	-1 305 294	-891 626	-865 000	-1 112 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 504 591	-19 042 195	-15 504 550	-14 810 050
DRIFTSRESULTAT		7 526 387	1 937 979	5 316 886	6 113 066
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	278 529	245 314	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-2 853 317	-2 887 273	-2 617 000	-2 765 839
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 574 788	-2 641 959	-2 517 000	-2 665 839
ÅRSRESULTAT		4 951 598	-703 980	2 799 886	3 447 227
Overføringer:					
Udekket tap		0	-703 980		
Reduksjon udekket tap		4 951 598	0		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/ lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Varige driftsmidler	15	419 803	143 693
SUM ANLEGGSMIDLER		1 421 103	1 144 993
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		36 095	87 758
Kundefordringer		15 387	44 383
Driftskonto i OBOS		2 021 183	542 667
Innestående bank		143 375	198 555
Sparekonto i OBOS		7 498 325	4 275 188
SUM OMLØPSMIDLER		9 714 365	5 148 551
SUM EIENDELER		11 135 468	6 293 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-50 212 197	-55 163 795
SUM EGENKAPITAL		-50 212 197	-55 163 795
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	57 709 904	59 724 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 709 904	59 724 841
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		640 503	694 685
Leverandørgjeld		1 602 537	659 076
Skyldig offentlige myndigheter	18	64 451	73 356
Påløpne renter		715 882	128 066
Påløpne avdrag		515 400	78 671
Annen kortsiktig gjeld	19	98 988	98 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 637 762	1 732 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 135 468	6 293 544
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 11.03.2013
STYRET FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE

OLE ELVEMO/s/

LISE ERIKSEN/s/

ELIN CECILIE OLSEN/s/

SUSAN SOMMER/s/

TROND HELGE NILSEN/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.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 161 908
Diverse	65 000
Ytre vedlikehold	6 229 128
Leie	211 755
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 667 791

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	235 474
Diverse viderefakturart	6 246
Opprydning reskontro	12 809
Mobile Norway	21 198
Skilt	17 460
SUM ANDRE INNTEKTER	293 188

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-710 937
Overtid	-10 448
Påløpne feriepenger	-98 448
Fri bolig	-24 075
Naturalytelser speilkonto	24 075
Arbeidsgiveravgift	-180 455
Pensjonskostnader	-18 890
AFP - pensjon	-10 382
Arbeidsklær	-11 680
Andre personalkostnader	-1 707
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 042 947

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

AFP

Selskapets ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år. Selskapet er forpliktet til å betale 25 % av pensjonen frem til fylte 67 år. Selskapet har ikke balanseført AFP forpliktelsen. Ordningen omfatter 2 personer og av dem er 2 på AFP. 1 ansatt kan gå av om 2 år, og en kan gå av om 11 år.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 400 000,-. I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 6 215,- jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750,-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 345
SUM KONSULENTHONORAR	-21 345

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 688
Drift/vedlikehold bygninger	-247 108
Drift/vedlikehold VVS	-71 026
Drift/vedlikehold elektro	-32 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353 975
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-92 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 216
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 686
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-100 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 000
Egenandel forsikring	-45 742
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 089 148

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 272 680
Renovasjonsavgift	-1 141 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 414 298

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-3 965 019
Elektrisk energi	-973 377
SUM ENERGI / FYRING	-4 938 395

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Container	-199 638
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-85 985
Verktøy og redskaper	-7 489
Driftsmateriell	-20 646
Lyspærer og sikringer	-19 326
Renhold ved firmaer	-602 211
Snørydding/gressklipping	-146 700
Andre fremmede tjenester	-4 000
Kontor- og datarekvisita	-1 200
Trykksaker	-20 547
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-480
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 215
Andre kontorkostnader	-14 781
Telefon, annet	-13 414

Porto	-47 094
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 039
Vedlikehold biler/maskiner osv	-37 952
Forsikringer, avgifter biler	-405
Reisekostnader	-875
Gaver	-8 029
Bankgebyr	-16 463
Velferdskostnader	-5 486
Konstaterte tap	-42 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 305 294

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 766
Renter av sparekonto i OBOS	188 137
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 944
Andre renteinntekter	74 681
SUM FINANSINNTEKTER	278 529

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i DnBNOR	-2 379 293
Renter lån i DnBNOR	-473 499
Gebyr lån i DnBNOR	-225
Gebyr lån i DnBNOR	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-2 853 317

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	300 060
Traktor		
Tilgang 2001	43 383	
Avskrevet tidligere	-43 382	
Avgang 2012	-1	
		0
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-151 972	
Avskrevet i år	-23 949	
		119 743
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		419 803
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 949

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 5,10%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	481 702	
Nedbetalt i år	318 526	
		-9 199 772

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,80%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2005	-59 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 793 456	
Nedbetalt i år	1 696 411	
		-48 510 132

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-57 709 904
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-31 685
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 766
----------------------------	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-64 451
---	----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-98 448
-------------	---------

Purregebyr	-540
------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98 988
-----------------------------------	----------------

**Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS**

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf.: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøte i Sletteløkka Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 for Sletteløkka Boligsameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2012 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

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 disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 18. mars 2013
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor