



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 564 482  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HAVNA 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen.kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		350 017	351 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>350 017</b>	<b>351 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			5
Annen driftskostnad		313 494	321 812
<b>Sum kostnader</b>		<b>313 494</b>	<b>321 817</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 523</b>	<b>29 452</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 469	7 894
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 469</b>	<b>7 894</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 469</b>	<b>7 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 992	37 346
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 913	74 568
Sum fordringer		72 913	74 568
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 202	535 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 202	535 087
Sum omløpsmidler		597 115	609 655
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>597 115</b>	<b>609 655</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		476 011	431 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>476 011</b>	<b>431 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>476 011</b>	<b>431 019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 664	149 567
Annen kortsiktig gjeld		32 441	29 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 105</b>	<b>178 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>121 105</b>	<b>178 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>597 115</b>	<b>609 655</b>



## Til seksjonseierne i Havna 2 Sameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 23. april 2018 kl. 17.00  
i OBOS lokaler, Hammersborg torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Havna 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Havna 2 Sameie  
avholdes mandag 23. april 2018 kl. 17.00  
i OBOS lokaler, Hammersborg torg 1.

---

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. ARSRAPPORT FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Endring av utbetaling av leieinntekter. Drøfting med eierne. Endring krever samtykke fra alle eierne og må ev. innhentes i etterkant av årsmøtet.

*Se vedlegg bakerst.*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 13.03.2018  
Styret i Havna 2 Sameie

May Rostad /s/ Svein Aage Engen /s/ Hans Peter Fuglesang /s/

Styret orienterer om arbeid som er utført, pågående arbeid og prioriteringer for det nye året, jfr. vedlagte informasjonsskriv 1 2018.

Daglig leder på Havna, Ingrid Stokka Sagen orienterer om situasjonen på Havna i dag og videre planer.



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	May Rostad	Munsters Vei 6
Styremedlem	Svein Aage Engen	Kniveveien 75
Styremedlem	Hans Peter Fuglesang	Gimle Terrasse 9
Varamedlem	Marit Lysaker	Myrabakken 38
Varamedlem	Annette Quist	Jacob Aalls Gate 26

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 Havna 2 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Havna 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894564482, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

248 108

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.

Havna 2 Sameie 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

Styret har ivaretatt daglig drift av sameiet ved å følge opp hoteldriver Scandic.

Det er avholdt fire styremøter.

Styret fokuserer på sameiets kostnader, og har i den forbindelse sagt opp forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det vil inngås avtale med ny regnskapsfører (eventuelt ny og billigere avtale med OBOS) i løpet av våren.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 350 017,- mot budsjettert kr 291 000,-. Årsaken til avviket er at inntekter til vedlikeholdsfondet ikke var budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 313 494,- mot budsjettert kr 311 000,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 44 992,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 476 010,-.

Det presiseres at av sameiets arbeidskapital er kr 444 068,- avsatt til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet disponeres i fellesskap av sameiets styre og driver av Havna Hotell. Vedlikeholdsfondet tilføres 5% av inntektene hotellet har ved utleie av seksjoner i sameiet i henhold til leieavtalene.

Vedlikeholdsfondet vokste fra kr 346 937,- i 2016 til kr 444 068,- ved utløpet av 2017.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000,- til vedlikehold i regi av Havna Hotell.

#### **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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Havna 2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Havna 2 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 regnskapsskikk 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 avviklet.

## 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen 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. 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 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 selskets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 18. april 2018  
BDO AS



## HAVNA 2 SAMEIE ORG. NR. 894 564 482 - KUNDENR. 5964

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	261 268	261 268	261 000	261 000
Andre inntekter	3	88 749	90 001	30 000	90 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>350 017</b>	<b>351 269</b>	<b>291 000</b>	<b>351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-5	0	0
Revisjonshonorar	4	-5 205	-6 728	-9 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-74 165	-72 215	-74 000	-60 000
Drift og vedlikehold	5	-19 274	-45 636	0	-20 000
Forsikringer		-36 772	-37 581	-39 000	-38 000
Kommunale avgifter		0	-9 777	0	0
Kostnader sameie		-172 813	0	-180 000	-175 000
Energi/fyring		0	-68 646	0	0
Kabel-/TV-anlegg		0	-5 816	0	0
Andre driftskostnader	6	-5 266	-75 413	-9 000	-6 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-313 494</b>	<b>-321 817</b>	<b>-311 000</b>	<b>-306 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>36 523</b>	<b>29 452</b>	<b>-20 000</b>	<b>45 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	8 469	7 894	4 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 469</b>	<b>7 894</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>44 992</b>	<b>37 346</b>	<b>-16 000</b>	<b>45 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 992	37 346		



**HAVNA 2 SAMEIE**  
**ORG. NR. 894 564 482 - KUNDENR. 5964**

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		112	50
Kortsiktige fordringer	8	72 801	74 518
Driftskonto OBOS-banken		22 935	71 383
Sparekonto OBOS-banken		444 068	346 937
Sparekonto OBOS-banken II		57 199	116 767
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>597 115</b>	<b>609 655</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>597 115</b>	<b>609 655</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		476 011	431 019
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>476 011</b>	<b>431 019</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 541	19 169
Leverandørgjeld		88 664	149 567
Annen kortsiktig gjeld	9	9 900	9 900
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>121 105</b>	<b>178 636</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>597 115</b>	<b>609 655</b>
Pantstillelse			0
Garantiansvar			0

Oslo, 09.04.2018,  
Styret i Havna 2 Sameie

May Rostad /s/

Svein Aage Engen /s/

Hans Peter Fuglesang /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.

**ANTALL ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	261 268
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>261 268</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Rica Havna As, innbetalt til vedlikeholdsfond	59 287
Rica Havna As, refusjon forsikring	29 462
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>88 749</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 205.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 274
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 274</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 531
Trykksaker	-227
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 108
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 266</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	79
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 040
Kundeutbytte Gjensidige	5 350
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 469</b>

**NOTE: 8****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rica Havna As, innbetalt til refusjon forsikring 2017 som ble betalt i 2018	29 462
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	43 339
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>72 801</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 9****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fokus Krogsveen	-9 900
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 900</b>

## Sak A)

### Notat

Fra styrene i sameiene Havna 1 og 2

Til årsmøtet 23.4

Dato 17.4

## Utleie av seksjonene og fordeling av leieinntektene

### 1. Leieavtalen

Leieavtalens punkt 2 (som alle seksjonene har med eiendomsselskapet, som nå er Scandic), regulerer bla følgende:

#### **Pkt. 2.1 Objekt og formål**

Eiendomsselskapet leier herved fra Eier, og Eier leier herved ut til Eiendomsskapet Seksjonen for fremleie av Eiendomsselskapet som ledd i Eiendomsselskapet drift av Hotellet. *Eier er innforstått med at all utleie av Seksjonen skal skje gjennom Eiendomsselskapet, også eventuell utleie i periodene for Eiers egen bruk i pkt. 3.1 nedenfor.*

#### **Pkt. 2.3 Eiendomsselskapets virksomhet**

Eiendomsselskapet driver Hotellet for egen regning og risiko, på basis av bl.a. innleie av seksjonene. Eier har intet økonomisk ansvar for Eiendomsselskapets virksomhet. Eier oppebærer de inntekter og dekker de kostnadene ved Seksjonen som følger av Leieavtalen.

*Eiendomsselskapet er forpliktet til å søke Seksjonen utleid som ledd i sin hotellvirksomhet. Eiendomsselskapet skal sørge for en mest mulig jevn fordeling av utleien av de forskjellige seksjonene. Eiendomsselskapet fastsetter overnattingsprisene.*

### 2. Fordeling av dagens leieinntekter som følge praksis iht. leieavtalen

Eierne og styrene har hatt liten eller ingen innsyn i hvordan leieinntektene er fordelt de siste årene, så det er vanskelig å si hvilken grad hotellet har klart å fordele utleien mellom seksjonene og samtidig ivareta kundenes behov. Det har blant eierne vært misnøye med både nivået på leieinntektene og med at utleien ikke har vært godt nok fordelt mellom seksjonene iht. Leieavtalen. Hver seksjon har mottatt en % andel av inntektene fra utleien av egen seksjon.

### 3. Forslag til endring i prinsippene for fordeling av leieinntektene

Sittende styrer og den nye direktøren på Havna, Ingrid Stokka Sagen har i flere møter drøftet hvordan bruken av leiligheten kan markedsføres bedre, utvikling av pakketilbud osv. slik at det kan føre til økt utleie av leilighetene på Havna totalt sett, og slik at eierne kan bli mer fornøyd ved at leieinntektene øker. Ingrid er veldig tydelig på at dersom hotellet skal lykkes med å få leid ut leilighetene mer, må kundenes behov og tilfredshet settes i førerretet. Fornøyde kunder kommer tilbake.

Hensynet til å fordele bruken av alle leilighetene likt kommer i konflikt med dette hensynet. Ingrids forslag er derfor at alle inntektene fordeles etter en fordelingsnøkkel uavhengig av hvilke leiligheter som faktisk har vært benyttet. De mest attraktive leilighetene vil med dette få større slitasje, men som da må kompenseres med økt vedlikehold. Alle leiligheter, hotellet og uteområdene må holde et god standard hele tiden.



Ingrid kommer fra jobben som direktør på Strømstad Quality Spa & Resort med et lignende konsept med utleie av leiligheter. I Strømstad var det mindre forskjell på leilighetene enn på Havna, men der ble alle leieinntekter fordelt etter m2. Dette var eierne godt fornøyd med.

#### **4. Diskusjon på årsmøtet 23.4 og mandat til videre arbeid**

Styrene ønsker å få eiernes tilbakemelding på om vi bør gjøre en endring i dagens leieavtale. Formålet med endringer er at det skal bidra til å øke leilighetenes utleie totalt satt og at det fører til en mer rettferdig fordeling av inntektene enn i dag. Styrene mener at dette er en god ide, og de nye styrene bør derfor få mandat til å jobbe videre med et forslag til endring av leieavtalen, inklusiv hva som skal være fordelingsnøkkelen for inntektene.



For Havna Sameie 1 og 2

## Informasjonsskriv 1 – April 2018

Dette er andre informasjonsskriv fra styret i Havna sameie 1 og 2 til eiere (første informasjonsskriv ble gitt sommer 2017). Styrene består av følgende personer (valgt i 2017 for ett år):

**Sameie 1:** Gaute Storhaug (leder), Stian Andersen, Karin E. Borgen, Gro E. Skjerven (vara)

**Sameie 2:** May Rostad (leder), Svein Aage Engen, Hans Petter Fuglesang, Marit Lysaker (vara), Anette Qvist (vara)

Styrene ble valgt på årsmøtet 24.04.17 (Obos, Oslo) og konstituert på styremøte 21.06.17 (Obos, Sandvika). Deretter har følgende møter vært avholdt:

- Lørdag 08.07.17: Beboermøte med middag på Havna
- Mandag 28.8.17: Styremøte, OBOS, Oslo. Vedlikeholdsplanlegging
- Mandag 13.11.17: Styremøte, DNVGL; Vedlikehold/prioritering, bilagsgjennomgang
- Onsdag 13.12.17: Møte med Scandic Hotels AS, Skøyen
- 20.12.2017 (epost): Styrebehandling oppsigelse av avtale med OBOS
- Mandag 13.03.18: Styremøte, OBOS, Oslo; Årsmøtesaker, møte ny direktør
- Mandag 19.03.18: Møte med Scandic Hotels og ny direktør, Skøyen
- Mandag 23.04.18 kl.17.00: **Årsmøte** i Obos sine lokaler, Hammersborg Torg 1, Oslo.
- Planlagt Mandag 07.05.18: Styremøte; Konstituering av nytt styre, gjennomføring drift/vedlikehold, informasjon til beboerne

### Styrets arbeid siden sommeren 2017

Høsten 2017 fikk vi beklageligvis beskjed om at Kim Kjosnes sluttet i jobben på Havna for å søke nye utfordringer. På den annen side var ikke styrene fornøyd med utviklingen av leieinntekter og utførelsen av drift og vedlikehold under hans periode. Kim bidrog imidlertid til et hyggelig innslag med sponset beboermøte i Juli med god deltagelse (26 eiere inklusiv følge), så det var en suksess. Fjerde kvartal 2017 ble kvartalet med de laveste leieinntektene siden leilighetene stod klare sommer 2009! På tide med nye kluter.

På styremøtet i august, ble det ikke fremlagt forslag til en mer langsiktig vedlikeholdsstrategi fra hotellet, noe som vi hadde avtalt. Til styremøtet i november fikk vi kun forslag til vedlikehold for 2018. Bilagsgjennomgang viste at det var manglende underbilag og avregninger på fakturaene vi mottar fra Scandic. Sameienes hovedkostnader er først og fremst felleskostnader, forsikring og honorar til OBOS. Det ble vurdert hvordan man kan redusere kostnader, og man begynte prosessen med å vurdere andre forretningsførere. Avtalen med OBOS (som hadde 6 mnd. oppsigelsestid) ble sagt opp før 1. januar 2018. Vi har

8. april 2018



For Havna Sameie 1 og 2

mottatt nytt tilbud fra OBOS til vesentlig lavere pris, så styrene har besluttet å sluttforhandle ny avtale med OBOS.

Pga. de siste års ustabilitet i ledelsen på Havna samt manglende oppfølging av langtidsstrategi for vedlikehold fra hotellet's side, så tok styret initiativ til møte med regiondirektøren for 18 av Scandic hotellene i sør Norge, Gry Eriksen. Første møtet ble avholdt på Scandic Hotel sitt hovedkontor på Skøyen i Oslo den 13.12.2017. I tillegg til Gry og styreledere, deltok også fungerende direktør på Havna Jan Henrik Juel. Gry Eriksen meddelte at de jobbet aktivt for å finne den rette, nye lederen for Havna og at det kunne ta noe tid. Styrene støttet denne strategien.

Styrene formidlet behovet for langtidsstrategi for vedlikehold, samt behov for mer dokumentasjon/bilag for felleskostnadene. Tanker rundt helårsdrift, landhandleri og forståelse av kontrakt mellom hotel og eiere ble diskutert. Det ble innrømmet at det var endel startutfordringer for Scandic etter Rica perioden. Hotellet vil holde seg unna Landhandleri og konsentrere seg om å bedre driften.

På styremøte 13.03.2018, så fikk styrene møte den nye direktøren for Scandic Havna hotel, Ingrid Stokka Sagen. Ingrid har lang erfaring fra hoteldrift, også fra lignende konsept som Havna, og er opprinnelig utdannet kokk. Hun var sjokkert over den lave utbetalingen til eierne for fjerde kvartal 2017, men hadde mange tanker rundt hvordan markedsføringen av leilighetene kunne forbedres. Hun var imidlertid veldig fersk i sin nye stilling og hadde mye å sette seg inn i, men ga inntrykk av mer handlekraft enn forgjengere. Det ble forøvrig bekreftet at sameiets inntekt med manglende bilag var 9/12 av forsikringspremie.

19.03.2018 hadde styrene oppfølgingsmøte med Gry Eriksen og Ingrid Stokka Hagen på Scandic hotels hovedkontor på Skøyen. Langtidsstrategi for vedlikehold ble fremdeles ikke framlagt. Ingrid vil få støtte fra ny controller i Scandic til å bedre rutiner på det økonomiske mellom hotellet og sameiene, inkl. dokumentasjon i form av bilag m.m. Bilag for faktura sendt til styrene skal også gjøres klarere med 3/12 brøk. Scandic foreslår å lage klarere definisjoner på hva som er driftskostnader, vedlikehold og investeringer samt dokumentasjon. Forslag til dette, samt forslag til langtidsstrategi for vedlikehold, presenterer for styrene på neste styremøte.

Gladmeldingen fra den nye direktøren var at hun så stort potensial i økt utleie av leilighetene våre. Markedsføringen var på bedringens vei allerede etter en uke med bruk av sosiale medier. Online booking av leilighetene skal nå være mulig. I tillegg ønsket Scandic en bedre håndtering av leieinntekter med fordelingsnøkkel for å stimulere til økt totalutleie. Et forslag blir framlagt på årsmøtet. Det ble også informert om at Færder kommune (tidligere Nøtterøy og Tjøme) har strammet kraftig inn på parkering, så parkeringsavgifter i høysesong blir man ikke kvitt, men hver leilighet beholder 2 parkeringskort.

Styrene har også bidratt til bedre informasjon i Krogsveen's markedsføring av usolgte leiligheter. Noen leiligheter ble solgt i fjor, men Rica trakk også et salg tilbake. Styrene har

8. april 2018



For Havna Sameie 1 og 2

nylig formidlet til Rica eiendom at deres usolgte leiligheter ikke må ligge ute og presse prisene i markedet.

### **Årsmøtet og beboermøte**

Alle eiere oppfordres til deltagelse på årsmøtet. I tillegg til de ordinære årsmøtesakene med regnskap, valg av styrer m.m., skal vi behandle sak om fordeling av leieinntektene, som er viktig. Dere vil også få møte Ingrid, som vil fortelle om planer for sommeren og ideer for videre utvikling av Havna.

Basert på fjorårets suksess med beboermøte, så ønsker styrene dette videreført. Årets beboermøte blir søndag 8. juli kl. 17.00. Invitasjon og program vil komme seinere.

Mvh

Styrene i Sameie 1 og 2

8. april 2018