



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 965 707
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PORTALEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Adrian Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 07.09.2019



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|--|-------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 452 860 | 1 444 156 |
| Sum inntekter | | 1 452 860 | 1 444 156 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 1 530 027 | 1 453 413 |
| Sum kostnader | | 1 530 027 | 1 453 413 |
| Driftsresultat | | -77 167 | -9 257 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 23 529 | 23 376 |
| Sum finansinntekter | | 23 529 | 23 376 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 23 529 | 23 376 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -53 638 | 14 119 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -53 638 | 14 119 |
| Årsresultat | | -53 638 | 14 119 |
| Totalresultat | | -53 638 | 14 119 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -53 638 | 14 119 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -53 638 | 14 119 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 431 | |
| Sum fordringer | | 1 431 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 517 868 | 573 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 517 868 | 573 000 |
| Sum omløpsmidler | | 519 299 | 573 000 |
| SUM EIENDELER | | 519 299 | 573 000 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 519 076 | 572 714 |
| Sum opptjent egenkapital | | 519 076 | 572 714 |
| Sum egenkapital | | 519 076 | 572 714 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 222 | 286 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 222 | 286 |
| Sum gjeld | | 222 | 286 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 519 299 | 573 000 |



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Portalen Sameie
avholdes torsdag 9. april 2015 kl. 10.00 i OBOS sine lokaler,
Hammersborg torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Drøbak, 10.03.2015
Styret i Portalen Sameie

Freddy Nordhaug/s/

Bjørge Øiestad/s/

Andrè Mollan/s/

Reinhard Sommer/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------|---------------------|
| Leder | Freddy Nordhaug | Holterveien 2 B |
| Styremedlem | Bjørge Øiestad | Klokkergårdveien 31 |
| Styremedlem | André Mollan | Elleveien 28 |
| Styremedlem | Reinhard Sommer | |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Portalen Sameie

Sameiet består av 4 seksjoner.

Portalen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993965707, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Holterveien 2

Gårds- og bruksnummer: 16 / 13

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.

Portalen 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.

**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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80983686. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 1 452 860,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 1 530 027,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -53 638,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 519 076,-.**

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Frogn kommune

Vann- og avløpsavgiften er stipulert til kr 30 000

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 9 371. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalen Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

| | |
|-------------|--------|
| Driftskonto | 0,35 % |
| Sparekonto | 2,40 % |

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 2015.

Felleskostnader er justert iht. budsjetterte driftskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Drøbak, 10.03.2015
Styret i Portalen Sameie

Freddy Nordhaug/s/

Bjørge Øiestad/s/

Andrè Mollan/s/

Reinhard Sommer/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Portalen

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Portalen, som viser et underskudd på kr 53 638. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap 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 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Portalen per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

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 og forslaget til dekning av tap 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, 17. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2014 | Regnskap 2013 | Budsjett 2014 | Budsjett 2015 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 452 860 | 1 444 156 | 1 452 856 | 1 546 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 452 860 | 1 444 156 | 1 452 856 | 1 546 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | -7 224 | -6 136 | -4 670 | -7 280 |
| Forretningsførerhonorar | | -30 418 | -29 388 | -30 120 | -31 500 |
| Konsulenthonorar | 4 | -2 900 | -4 400 | -4 500 | -4 500 |
| Forsikringer | | -104 859 | -101 639 | -104 859 | -112 300 |
| Festeavgift | | -1 329 311 | -1 303 246 | -1 306 164 | -1 349 244 |
| Kommunale avgifter | 5 | -53 472 | -7 968 | -7 500 | -30 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | -1 844 | -636 | -650 | -1 750 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 530 027 | -1 453 413 | -1 458 463 | -1 536 574 |
| DRIFTSRESULTAT | | -77 167 | -9 257 | -5 607 | 9 426 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 23 529 | 23 376 | 4 000 | 2 500 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 23 529 | 23 376 | 4 000 | 2 500 |
| ÅRSRESULTAT | | -53 638 | 14 119 | -1 607 | 11 926 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 53 638 | | | |



BALANSE

| | Note | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 431 | 0 |
| Driftskonto i OBOS-banken | | 397 088 | 406 986 |
| Sparekonto i OBOS-banken | | 120 780 | 166 015 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 519 299 | 573 000 |
| SUM EIENDELER | | 519 299 | 573 000 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 519 076 | 572 714 |
| SUM EGENKAPITAL | | 519 076 | 572 714 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 223 | 286 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 223 | 286 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 519 299 | 573 000 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Drøbak, 10.03.2015,
STYRET FOR PORTALEN SAMEIE

FREDDY NORDHAUG/s/

BJØRGE ØIESTAD/s/

ANDRÈ MOLLAN/s/

REINHARD SOMMER/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Festeavgift | 1 306 168 |
| Felleskostnader | 146 692 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 1 452 860 |

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 224.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 900 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 900 |

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -53 472 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -53 472 |



NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Trykksaker | -203 |
| Porto | -257 |
| Bankgebyr | -1 383 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 844 |

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 114 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 765 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 993 |
| Utbytte Gjensidige | 15 657 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 23 529 |