



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 697 784
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRONNINGENSGATE 6
Forretningsadresse: c/o OBOS ØSTFOLD
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2015

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		266 340	242 124
Sum inntekter		266 340	242 124
Kostnader			
Lønnskostnad	,	5 705	5 339
Annen driftskostnad	„„„„„	207 181	201 689
Sum kostnader		212 886	207 028
Driftsresultat		53 454	35 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 538	4 229
Sum finansinntekter		4 538	4 229
Annen finanskostnad		12 405	13 057
Sum finanskostnader		12 405	13 057
Netto finans		-7 867	-8 828
Ordinært resultat før skattekostnad		45 586	26 268
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 586	26 268
Årsresultat		45 586	26 268
Totalresultat		45 587	26 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 586	26 268
Sum overføringer og disponeringer		45 586	26 268



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		40 459	4 914
Sum fordringer		40 459	4 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 870	70 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 870	70 839
Sum omløpsmidler		138 330	75 753
SUM EIENDELER		138 330	75 753

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			
Udekket tap		162 284	207 870
Sum opptjent egenkapital		-162 284	-207 870
Sum egenkapital		-162 284	-207 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		258 609	279 976
Sum annen langsiktig gjeld		258 609	279 976
Sum langsiktig gjeld		258 609	279 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64	
Leverandørgjeld		39 740	847
Annen kortsiktig gjeld		2 200	2 800
Sum kortsiktig gjeld		42 004	3 647
Sum gjeld		300 613	283 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 330	75 753



Til seksjonseierne i Sameiet Dronningensgate 6

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Sameiet Dronningensgate 6 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.

Det avholdes beboermøte – med pizza og drikke – etter årsmøtet.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Dronningensgate 6
avholdes onsdag 4. mars 2015 kl. 18:00 i
Dronningensgate 6., seksjon 4 hos Turid Bromstad, inngang fra hovedinngang**

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 udekket tap

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om bygging av inngangsdør til brann/isolerdører - fra Sverre Dahlby (s.16)
- B) Forslag om innsetting av lufteluker på loft – fra Elisabeth Sætvedt (s.16)
- C) Forslag om stengekraner for vann – ute og inne – fra Elisabeth Sætvedt (s.17)
- D) Valg av revisor – fra forretningsfører OBOS (s.17)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Fredrikstad 12.februar 2015

Styret i Sameiet Dronningensgate 6

Elisabeth G. Sætvedt/s/

Rune Hov Eriksen/s/

Ranveig Sanner/s/

Turid Bromstad/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Sameiet Dronningensgt.6 ble stiftet 21.12.04.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sætvedt Elisabeth G.	Dronningensgate 6
Styremedlem	Rune Hov Eriksen	Dronningens Gate 6
Styremedlem	Ranveig Sanner	Dronningensgate 6
Styremedlem	Turid Bromstad	Dronningensgate 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Dronningensgate 6

Sameiet består av 6 seksjoner.

Sameiet Dronningensgate 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987697784, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Dronningensgate 6

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 300 - 372

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.

Sameiet Dronningensgate 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært holdt styremøte 27.01., 06.02., 06.03., Konst. Styremøte 24.03.(etter årsmøte), 28.05., 03.09., 27.10.
Årsmøte ble avholdt 24.03.14

Saker:

Brannvarslingssystem i hele gården.

Vedtatt på styremøte 06.02.2014. Det meste installert i oktober 2014, resten av anlegget i underetasjen og loftsrom, seksjon 5, kommer når ferdigstilt i 2015. Stikk-kontakt montert av Kråkerøy Elektriske i hovedoppgang ultimo sept.2014 for brannvarslers-"stasjon". Belastes strømmåler seksjon 1.

Rømningsveimarkering for trappetrinn er satt opp opp i begge kjøkkenoppganger

Sameiets vedtekter

En tilføyelse ang. belastning av egenandel når sameiets forsikring benyttes, og ansvaret kan tilskrives en bestemt seksjonseier. Skal vedtaes på et ekstraordinært årsmøte våren 2015.

Sameiets ordensregler

Noen endringer, er sendt til samtlige seksjonseiere. Bør endres ved behov kontinuerlig. Se bakerst i innkallingen

Internkontroll – HMS

Vannstengning ved behov. Samtlige seksjonseiere har en stor blank nøkkel, og stedet er på fortauet utenfor inngangsdør i Dronningensgaten.

Brannvarslingssystem – se ovenfor.

Re-innsetting av brannslange i benk i seksjon 6.

Brannslange re-innsatt i underetasjen på kjøkkenet.

Brannslukningsapparater, 2 stk til hovedoppgangen, slik at alle har lett tilgang, er innkjøpt, og montert opp på veggen.

Revisor

Sameiet har gjennom flere år benyttet PricewaterhouseCoopers AS gjennom OBOS. Her er det blitt en glipp, slik at dette ikke er registrert i Brønnøysund. For å få dette registrert i Brønnøysund må årsmøtet vedta dette, og vedtaket protokollføres. Valg av revisor må derfor vedtas på årsmøte 2015.

Ultimo mai – måkefamilie med 2 unger okkuperte gårdsplassen

Mia , seksjon 1, tilkallte Brannvesenet for å få fjernet 2 måkeunger som hadde okkupert gårdsplassen i flere dager, og var virkelig til sjenanse. Brannmannen gikk til verks med brannhjelme og lang feiekost.



Loftlys

17.nov 14 hadde Kråkerøy Elektriske en gjennomgang på loftet, for å se om det elektriske var greit der. Alt var greit, så lenge de ikke gjør noe med de gamle ledningene. Han reparerte et støpsel på ledningen som henger inn til boden til seksjon 6. Ellers må alle bruke en god lommelykt i sine boder fortsatt. En større omlegging vil koste mer.

Maling verandaer

Mye ble malt i fjor, men seksjon 2 har tatt et gulvstrøk i år også, maling hadde vi fra i fjor.

Utbygging underetasjen.

Pr. primo januar 2014 gjenstår godkjenning fra kommunen. Saken blir oversendt kommunen primo mars 2014. August 2014 endelig godkjenning. Arbeidet påbegynt v/ Murmester Roar Kristoffersen 25.sept.14. Vindusinnsetting 28.okt.14. Byggmester Holtbakk startet ultimo sept. Malermester Johannessen startet i des.2014. Arbeidet pågår, og starter etter nyttår 2015.

Utvendig småskader i muren langs gatene og litt sprekkdannelse oppover veggen.

Murmester og styreleder tok en kjøpp befarig, og han lovet ta seg av dette mens skadene er små, før frosten kommer. Arbeidet er gjort og utgiftene belastet sameiet.

Evt. utbygging 1 rom loft, seksjon 5.

Styret har ikke fått noen melding om omstart enda.

Miljø

Driften av gården forurensar ikke miljøet nevneverdig. Oppvarmingen er elektrisk, med tillegg av 4 rent-brennende ovner/peiser. 2 peiser er ikke ren-tbrennende, og 2 ovner likeså. Men disse brukes ikke jevnlig.

Vaktmester

Sameiet har avtale med FOBBL (OBOS) vaktmestertjeneste, når det gjelder måking og strøing, og noe feiing sommerhalvåret. Det vises til regnskapet når det gjelder disse utgiftene.

Vask av trappeoppganger

Vask en gang pr mnd etter skjema. Hver seksjon har ansvar for vask fra loftet og ned 2 ggr i året. Stil har levert ren matte månedlig til hovedoppgangen.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 266.340,-. Dette var i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 212.886,-. Dette er kr 11.119,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av brannvarslingssystemet i Dronningensgate 6.

Resultat

Årets resultat på kr 45.586,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til udekket tap.

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 96.326,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til større vedlikehold som omfatter bla restrerende deler av seriekoplede røykvarslere, maling ytterdører mot gate og gårdsplass.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn 7 % økning av kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med 8 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dronningensgate 6.

Lån

Sameiet Dronningensgate 6 har lån i DnB Nor. Lånet er et annuitetslån med løpende rente på 4,5 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en økning på ca. 4 %.

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.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fredrikstad 12. februar 2015

Styret i Sameiet Dronningensgate 6

Elisabeth G. Sætvedt./s/ Rune Hov Eriksen/s/ Ranveig Sanner/s/ Turid Bromstad/s/



Til sameiemøtet i Sameiet Dronningensgate 6

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dronningensgate 6 som viser et overskudd på kr 45.586 . Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap 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 regnskapsestimaterne 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 Dronningensgate 6 per 31. desember 2014, og av resultatet 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalmesveien 5, NO-1712 Grålum
T: 02316, www.pwc.no
Org.no.: 987 009 713 MVA, Medlem av Den norske Revisorforening



Uttalelse om øvrige forhold

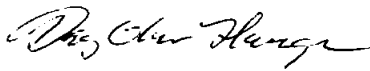
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til 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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 18. februar 2015
PricewaterhouseCoopers AS



Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	266 340	242 124	266 336	277 000
SUM DRIFTSINNEKTER		266 340	242 124	266 336	277 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	-659	-705	-776
Styrehonorar	4	-5 000	-4 680	-5 000	-5 500
Revisjonshonorar	5	-2 339	-2 359	-2 200	-2 400
Forretningsførerhonorar		-21 195	-20 380	-21 500	-22 000
Konsulenthonorar	6	-2 400	-5 498	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-52 004	-44 227	-34 000	-41 000
Forsikringer		-29 771	-27 121	-29 000	-32 000
Kommunale avgifter	8	-68 177	-75 386	-70 762	-71 762
Energi/fyring		-1 500	-1 300	-1 000	-1 500
Kabel-/TV-anlegg		-12 768	-11 388	-12 000	-13 500
Andre driftskostnader	9	-17 028	-14 030	-20 600	-22 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-212 886	-207 028	-201 767	-218 338
DRIFTSRESULTAT		53 454	35 096	64 569	58 662
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 538	4 229	2 200	4 200
Finanskostnader	11	-12 405	-13 057	-12 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 867	-8 828	-9 800	-6 800
ÅRSRESULTAT		45 586	26 268	54 769	51 862
Overføringer:					
Til udekket tap		45 586	26 268		



11

Sameiet Dronningensgate 6

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	40 459	4 914
Driftskonto i OBOS-banken		97 870	70 839
SUM OMLØPSMIDLER		138 330	75 753
SUM EIENDELER		138 330	75 753
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-162 284	-207 870
SUM EGENKAPITAL		-162 284	-207 870
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	258 609	279 976
SUM LANGSIKTIG GJELD		258 609	279 976
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 740	847
Påløpte renter		64	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 200	2 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 004	3 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 330	75 753
Pantstillelse	16	0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12. februar 2015

Styret for Sameiet Dronningensgate 6

Elisabeth Sætvedt/s/

Rune Hov Eriksen/s/

Ranveig Sanner/s/

Turid Bromstad/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.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	266 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	266 340

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr. 5 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 2 339,- og består også av avregning for 2013.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS (møteledelse)	-2 400
SUM KONSULENTHONORAR	-2 400

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 497
Drift/vedlikehold elektro	-830
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 004

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 762
Kommunale avgifter	-39 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 177

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Lyspærer og sikringer	-475
Vaktmestertjenester	-8 760
Matteleie	-3 030
Trykksaker	-375
Andre kontorkostnader	-159
Porto	-293
Bankgebyr	-1 455
Velferdskostnader	-1 880
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 028

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	304
Andre renteinntekter	4 234
SUM FINANSINNTEKTER	4 538

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

DnB renter	-12 305
DnB omkostninger	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-12 405

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kommunale avgifter	719
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	39 740
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 459

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,50%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2009	-370 000
Nedbetalt tidligere	90 024
Nedbetalt i år	21 367
	-258 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-258 609

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Revisjonshonorar	-2 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 200



NOTE: 16

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



FORSLAG TIL ÅRSMØTET

5A – FORSLAG OM BYTTING AV INNGANGSDØRER TIL BRANN/ISOLERDØRER FORSLAGSSTILLER SVERRE DALBY

Hei

Tenkte bare å informere om at vi kommer på årsmøtet. Tenkte også på en annen ting, en sak som jeg vil skal bli tatt opp. Det gjelder bytting av inngangsdører til leilighetene, av typen brann/lydisolasjonsdører pga sikkerhet.

Mvh

Styrets innstilling: drøftes på årsmøtet

5B – FORSLAG OM INNSETTINGA AV LUFTELUKER PÅ LOFT FORSLAGSSTILLER ELISABETH SÆTVEDT

Sameiet Dronningensgt.6

Forslag til sak på årsmøte 2015:
VENTILER LOFT

Undertegnede hadde takstmann i forbindelse med salg av egen leilighet, og han ville se loftet. Han bemerket lite lufting og at det var noen mørke flekker i treverket i taket, som visstnok skriver seg fra kondens inne på loftet.

Han poengterte lufting viktig, men vinduene må settes litt opp, men de som åpner må være ansvarlig for lukking.

Men han sa det var viktig å få satt inn ventiler på loftet for stadig gjennomlufting.

Dette blir derfor tatt opp som sak på årsmøte 2015.

Fredrikstad 12.02.15

Elisabet Sætvedt

Styrets innstilling: drøftes på årsmøtet



**5B – FORSLAG OM STENGEKRANER FOR VANN – UTE OG INNE
FORSLAGSSTILLER ELISABETH SÆTVEDT**

Sameiet Dronningensgt.6

Forslag om sak til årsmøte 2015

I løpet av omgjøringen i underetasjen gjennom høst 2014 og vinter 2015, har rørlegger fra Kråkerøy Rør stengt og åpnet stengekraner for vann flere ganger.

Ved begge stengekraner, både den gamle inne i teknisk rom leilighet 1 som gjelder hele huset, og den nye stengekranen ute i gaten, som kommunen lagde for få år siden, er det problemer med å få stengt vannet helt.

Disse kraner bør sees på av rørlegger, og evt. fornyes, da stenging av vann må være mulig i visse situasjoner. Det kan hende at disse må skiftes, slik at vi er trygge på at vannet kan stenges ved for eksempel ledningsbrudd.

Fredrikstad, 12.02.15

Elisabet Sætvedt

Styrets innstilling: drøftes på årsmøtet

**5B – FORSLAG OM VALG AV REVISOR
FORSLAGSSTILLER FORRETNINGSFØRER OBOS**

Ved gjennomgang av firmaopplysninger om sameiet Dronningensgate 6 i Brønnøysund viser det seg at det ikke er registrert opplysninger om revisor. Revisor må velges på årsmøtet og protokollføres.

OBOS foreslår at Sameiet Dronningensgate 6 benytter PricewaterhouseCoopers AS (PWC) som revisor for selskapet. Begrunnelse for valg av revisor er at PWC er OBOS Østfold sin faste revisor.

Styrets innstilling: som forslag



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Elisabet Sætvedt Dronningensgate 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rune Hov Eriksen Dronningensgate 6

Ranveig Sanner Dronningensgate 6

I valgkomiteen for Sameiet Dronningensgate 6

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

Sameiet har avtale med FOBBL's vaktmestertjeneste når det gjelder måking og strøing og noe feiing i sommerhalvåret. Kan også bistå med annet ved henvendelse mot godtgjørelse.

Parkering

Sameiet har en garasje som disponeres av Elisabeth Sætvedt. Ellers soneparkering i området – henvendelse Servicetorget, Rådhuset.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med **polisnummer 78964705**. 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

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.



Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 Seriekomplete røykvarslere Delbetaling kr. 38.000,-

2013	Garasje	Vegg og grunn og metallkant inn mot hovedhuset - ca kr. 40.000,-
2012	maling vinduer syd	Ca. kr. 30.000,-
2012	Garasje	Hele indre bakvegg og grunn - drenering ca. kr. 30.000
2010	maling vinduer vest	Ca. kr. 30.000,-
2009	maling vinduer mot øst	Ca. kr. 30.000,-
2008	Maling vinduer mot syd	Ca. kr. 28.000,-
2007	Nye avløp takrenner indre gård	Skille tavann fra kloakk i forbindeles med graving i gaten, pålegg fra kommunen - ca. kr. 80.000,-
2006	Nytt tak, indre del opp fra gårdsplass	+ samtlige piper - Pris ca 325.000,-



ORDENSREGLER
Leses grundig igjennom
-redigert 5.febr.2015

Trappevask

Hovedtrapp vaskes i slutten av hver måned etter skjema som henges opp nede på oppslagstavlen. Hver vasker da to ggr årlig fra loftsdøren og ned til ytterdør.

Lurt å feie litt innimellom.

Kjøkkenoppgang vaskes ved behov, og minst en gang årlig, hver ansvarlig her for sin etasje og ned.

Lys i oppganger

Lys i kjøkkenoppganger står på kontinuerlig, mens lys i hovedoppgangen skal stå på når det er mørkt. Skifte av lyspærer sørger hver og en for utenfor sin dør. Sameiet betaler lyspærer mot kvittering. I kjøkkenoppganger og utelys – hvis det er for høyt å bytte selv, må vaktmester kontaktes om hjelp, og sameiet må da betale dem.

Vi bruker helst lyspærer 9 og 11 watt.

Lys i garasjen

Lys kommer automatisk på ved åpning av port, og står på en liten stund.

Hvis øvrig lys slås på, husk å skru dette av.

Hoveddør mot gaten, kjøkkendører mot gården og garasjeporter.

Alt skal være låst, så uvedkommende ikke slipper inn. Om vinteren kan det være vanskelig at hoveddøren går i lås av seg selv, gi den en dytt innefra, så den låser seg, eller dra den til utenfra så den går i lås.

Obs Garasjeport.

Husk at porten kan åpne seg bare ved å ha fjern-åpneren i lommen, og den får et lite trykk, så sjekk alltid at porten er igjen etter bruk når man har lagt fra seg åpneren.

Bruk av loftet f.eks som tørkeloft.

Hvis vått eller fuktig tøy henges på loftet, skal det i brukbart vær åpnes vindu på gløtt i fast låsestilling, vinduet skal lukkes igjen snart, eller i hvert fall hvis regn og vind. Den som setter opp vindu må være ansvarlig for å lukke det igjen. **Må ikke glemmes !!!**

Ekstremvær og åpne vinduer - loft – oppganger - leilighetene

Vinduer er sameiets ansvar.

Blir vinduer satt opp av en, må han/hun sørge for igjenlukking.

Vinduer blir ødelagte av å stå åpne i all slags vær. Reiser man bort, bør vinduer være lukket.

Loftsvinduer spesielt viktig, da det her kan regne rett inn. (sommer 2014 som eksempel)

Hver eier er ansvarlig for at vinduene er malt på innsiden.

I tilfelle vannlekkasje

Stengningskran for hovedvanntilførsel, lite rundt lokk på fortauet like utenfor hoveddør i Dronningensgate. Samtlige leiligheter har en lang blank stang for bruk ved vannstengning.

Stoppekran anbefalt ved alle vaske/oppvaskmaskiner.

Bruk bare oppvaskmaskin/vaskemaskin når du er hjemme (obs brann og vannlekkasje)



Avløp

På grunn av fare for tilstoppelse må ikke filler, bleier og sanitetsbind etc. kastes i toaletter og avløp.

Slukene renses av hver enkelt seksjonseier hvert halvår, så det ikke tetner til.

Bøtter med vann slåes i toalettet, og ikke i rørsystemet fra vask på kjøkken og bad.

Husdyr

Dyrehold ikke tillatt. Styret kan, etter søknad, gi dispensasjon fra dette i særlige tilfeller. Evt. dyrehold reguleres i særskilt avtale. OBS allergier.

Ikke mating av fugler og andre dyr rundt huset.

Ikke legg ut mat til fugler eller andre dyr, det trekker til seg rotter og mus. **Gå i parken eller til elvepromenaden med mat til dyrene, ikke rundt husveggene.**

Ro

Aktiviteter som kan sjenere naboer skal, så vidt mulig, ikke utøves mellom kl 2300 og kl 0700, eller på søn- og helligdager. Reparasjoner, bruk av støyende verktøy etc. skal avsluttes innen kl 2000 på hverdager, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Ved selskapelighet, vis hensyn. Ved store festligheter – nabovarsel.

Brannfare

Aktiviteter som omfatter bruk av åpen ild eller på annen måte medfører brannfare, er forbudt.

Obs. Ikke gå fra brennende telys, kan plutselig stå i stor flamme.

Det er kjøpt inn brannslukningsapparater til hovedoppgangen, et apparat plassert i hjørne ved loftstrapp i 3.etg. Et plassert i kroken nede i 1.etg. Skal vendes på 4 ggr årlig.

Brannvarslingsystem – seriekoplete røkvarslere – er montert i hele huset. Samtlige må lære dette systemet.

Indre orden

Ikke bruk fellesarealer til oppbevaring eller lagring. Unødig oppbevaring i oppganger og inngangsparti skal unngås. Barnevogn i bruk, kan plasseres nederst i gangen.

Søppel skal kastes umiddelbart – ikke plasseres i oppganger eller annet fellesareal. Obs lukt og rotter/mus.

Søppel

Avfall kastes i anviste containere. Kildesortering så langt det er mulig.

Rød bokser for miljøfarlig avfall står i fellesgarasjen. Må ringes servicetorget for henting når nær fulle bokser, tlf 69306000, den som ringer og bestiller henting, må plassere ut de røde boksene kvelden før henting, og settes inn igjen etter henting.

Frevar søppelforbrenningsanlegg på Øra.



Her skal alt unødvendig søppel bringes, og tømmes. Flott system, med bil tar det 5 min. å kjøre dit. Ting som skal kastes skal ikke plasseres i fellesarealer for lengre tid, - kjøres umiddelbart til Frevar.

Søppelkassene kun for restavfall.

Søppel tømmes hver torsdag morgen.

Når bevegelig helligdag faller på en torsdag, får vi utdelt brune plastsekker, som skal legges inni garasjen, henges på rekkverket mellom garasjene. – Når fulle kasser, må søppel flyttes over i plastsekkene og knytes igjen. Oppbevares i fellesgarasjen til onsdag kveld før neste tømning, og settes da ut bak søppelkassene, for henting torsdag morgen.

Utleie av egen leilighet

Ved utleie må styret informeres.

Styret

05.febr.2015

Elisabet Sætvedt Rune Hov-Eriksen Turid Bromstad Ranveig Sanner Kristoffersen