



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 558 782
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING
Forretningsadresse: 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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2015

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	„	735 011	3 340 656
Sum inntekter		735 011	3 340 656
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	85 575
Annen driftskostnad	„„„„	595 751	4 610 133
Sum kostnader		618 571	4 695 708
Driftsresultat		116 440	-1 355 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 049	1 074
Sum finansinntekter		4 049	1 074
Annen finanskostnad		2 869	
Sum finanskostnader		2 869	0
Netto finans		1 180	1 074
Ordinært resultat før skattekostnad		117 620	-1 353 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		117 620	-1 353 978
Årsresultat		117 620	-1 353 978
Totalresultat		117 620	-1 353 978
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		117 620	-1 353 978
Sum overføringer og disponeringer		117 620	-1 353 978



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	,	8 512	392 967
Sum fordringer		8 512	392 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		394 846	201 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 846	201 711
Sum omløpsmidler		403 358	594 678
SUM EIENDELER		403 358	594 678

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		543 479	661 099
Sum opptjent egenkapital		-543 479	-661 099
Sum egenkapital		-543 479	-661 099
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		452 690	984 208
Annen kortsiktig gjeld	„	494 146	271 569
Sum kortsiktig gjeld		946 837	1 255 777
Sum gjeld		946 837	1 255 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 357	594 678



Til seksjonseierne i Waldemars Hage Driftsforening

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 Waldemars Hage Driftsforening det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Waldemars Hage Driftsforening
avholdes onsdag 11. mars 2015 kl. 16:00 i OBOS sine lokaler
(Hammers borg 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 25.02.2015

Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Grethe Gjølstad /s/ Grete Eidsmo Abrahamsen /s/ Torkill Arne Hellberg /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Gjølstad	Darres Gate 16
Styremedlem	Grete Eidsmo Abrahamsen	Darres Gate 30
Styremedlem	Torkill Arne Hellberg	Stjerneveien 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Waldemars Hage Driftsforening

Waldemars Hage Driftsforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997558782, og ligger i kommune.

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.

Waldemars Hage Driftsforening har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets beretning for 2014

Styret har avholdt to styremøter i styreperioden 2014, samt utstrakt korrespondanse på mail.

Et berammet 2013-årsmøte ble forkastet pga. ufullstendig, tildels ikke avregnet kostnadsfordeling, med følge at årsregnskapet ikke kunne ferdigstilles og godkjennes i tide. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 21. oktober 2014 hvor styreleder Haakafoss meldte forfall ved møtestart.

Styreleder fra 2011-2014, Stein Haakafoss, valgte å fratrukke sitt styreverv på kort varsel høsten 2014, og ny styreleder, Raymond Færevaaag fra WH-3, ble valgt som ny styreleder på styremøte 10. september 2014. Imidlertid trakk Færevaaag seg fra ledervervet og styret etter meget kort tid, og Ba Gjølstad fra WH-2 ble innsatt som styreleder på ekstraordinært årsmøte 21. oktober 2014. Nytt styremedlem, Grete Abrahamsen, ble valgt inn som representant for WH-3 etter Raymond Færevaaag. Torkill Hellberg representerer WH-Garasjelag.

Styreperioden 2013-2014 har vært til dels turbulent med mye mail-korrespondanse for oppretting av feilbudsjettering for 2014, sendrektig fakturabehandling og til dels misnøye med tidligere styreleders noe amatørmessige holdning til et driftsselskap som skal ivareta felles interesser for boområdet.

I styreperioden 2012-2013 ble det innført nytt låsesystem for alle sameienes inngangsdører og porter i gjerdet rundt området. Chipnøkler ble utlevert i juni 2013 mot kvittering og registrering av eiere. Kvitteringslistene ble administrert av styreleder Stein Haakafoss i WH-3. Ved overgang til nytt styre i oktober 2014 ble det avdekket at kvitteringslisten for utleverte hovednøkler ("master-key") ikke var å finne. Det betyr at det nye styret 2014-2015 ikke har oversikt over hvem som disponerer hovednøkler, noe styret finner meget uheldig og fraskriver seg ansvaret for.

I samråd med OBOS har det nye styret besluttet å innføre avdelingsregnskap for Driftsforeningen fra 1/1-2015 med direkte fordeling av fakturaer etter kategorier iht. nedfelt fordelingsnøkkel som ble vedtatt av styret pr. 14/12-2014. Derved vil kostnader splittes direkte på de respektive brukere, og gi bedre kontroll med innbetaling á konto til Driftsforeningen og driftskostnader.

I regnskapet for 2015 splittes innbetalinger á konto for fjernvarme og strøm for bedre styring av kostnadsfordeling etter avregning fra Techem (tidl. Inergi). Fjernvarmekostnad skal fordeles på seksjonseiere iht. sameierbrøk, mens strømkostnad avregnes iht. målerstand for hver enkelt seksjon fratrukket á konto innbetalt strøm til sameienes konti i OBOS-banken. Avregning forventes ferdigstilt april/mai 2015 med oppgjør tilgodehavende/skyldig inkludert i OBOS-giroutsendelse av felleskostnader pr. 2. halvår 2015.



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 735 011.

Grunnen til at beløpet avviker mot budsjett er fordi man balansefører energiregnskapet fra 2014. Tallene skal da ikke med i budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær innkreving av kapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 618 571.

Grunnen til at beløpet avviker fra budsjett er fordi man i år balansefører energiregnskapet.

Resultat

Årets resultat på kr 117 620 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr 543 479.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2015. Tiltakene innebærer økte felleskostnader fra 01.01.15, og oppbygging av kapital i perioder hvor hovedsakelig strømkostnadene er lave. Hvis det blir nødvendig vil driftsforeningen kreve inn kapital ekstraordinært fra de selskapene som har eierandel i selskapet.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

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.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 25.02.2015
Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Grethe Gjølstad /s/ Grete Eidsmo Abrahamsen /s/ Torkill Arne Hellberg /s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Waldemars Hage Driftsforening

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Waldemars Hage Driftsforening, som viser et overskudd på kr 117 620. 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 Waldemars Hage Driftforening 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 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.

Andre forhold

Vi presiserer at selskapet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital. Viser i den forbindelse til omtale i styrets årsberetning.

Oslo, 4. mars 2015

BDO AS

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor



7130 - WALDEMARS HAGE DRIFTSFORENING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	231 254	2 618 786	3 459 153	3 807 000
Innbetalinger		60 932	243 794	0	0
Andre inntekter	3	442 825	478 076	440 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		735 011	3 340 656	3 899 153	3 807 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-10 575	-10 600	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-75 000	-75 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-7 303	-5 867	-7 500
Forretningsførerhonorar		-21 180	-20 463	-23 175	-22 000
Konsulenthonorar	7	-15 620	-5 435	-2 325	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-428 151	-1 026 670	-167 000	-185 000
Kostnader sameie		0	-53 000	0	0
Energi/fyring		0	-3 425 697	-3 600 000	-3 400 000
Andre driftskostnader	9	-122 363	-71 566	-65 600	-91 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-618 571	-4 695 708	-3 949 567	-3 735 970
DRIFTSRESULTAT		116 440	-1 355 052	-50 414	71 030
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 049	1 074	0	2 000
Finanskostnader	11	-2 869	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 180	1 074	0	2 000
ÅRSRESULTAT		117 620	-1 353 978	-50 414	73 030
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		117 620			



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 062	387 517
Kortsiktige fordringer	12	5 450	5 450
Driftskonto i OBOS-banken		394 846	201 711
SUM OMLØPSMIDLER		403 358	594 678
<hr/>			
SUM EIENDELER		403 358	594 678
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-543 479	-661 099
SUM EGENKAPITAL		-543 479	-661 099
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 063	0
Leverandørgjeld		452 690	984 208
Energi som avregnes	14	489 083	0
Annen kortsiktig gjeld		0	271 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		946 837	1 255 777
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 357	594 678
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2015,
Styret i Waldemars Hage Driftsforening

Grethe Gjølstad/s/

Grete Eidsmo Abrahamsen /s/

Torkill Arne Hellberg /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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Andre overfør./anvendelser	-115 822
Felleskostnader	347 076
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	231 254

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Waldemars Hage 2	250 000
Waldemars Garasjelag	21 000
Waldemars Hage 3	169 000
Barnehagen	2 825
SUM ANDRE INNTEKTER	442 825

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 620
SUM KONSULENTHONORAR	-15 620

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 727
Drift/vedlikehold elektro	-10 430
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 754
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-428 151

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 827
Lyspærer	-13 813
Vaktmestertjenester	-3 750
Snørydding/gressklipping	-36 513
Andre fremmede tjenester (Techem – flyttegebyr)	-7 571
Andre kontorkostnader	-28 773
Telefon, annet	-8 512
Porto	-193
Bankgebyr	-1 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 363

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 870
SUM FINANSINNTEKTER	4 049

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 869
SUM FINANSKOSTNADER	-2 869

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Barnehagen	5 450
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 450

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i driftsforeningen er negativ. Driftsforeningen har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at foreningen fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten som dette medfører, vil bli krevd inn av eierselskapene når den kortsiktige gjelden forfaller.

NOTE: 14**ENERGI SOM AVREGNES**

Fjernvarme	-1 602 467
Strøm	-863 637
Innkrevd akonto	3 112 077
Årlig administrasjonsgebyr	-156 890
SUM ENERGI SOM AVREGNES	-489 083





Vedtekter

for

Waldemars Hage Driftsforening

Sist endret 15.10.2013

1.

Foreningens navn er Waldemars Hage Driftsforening.

2.

Medlemmer av foreningen er:

Sameiet Waldemars Hage 2 – org.nr.: 996 144 534

Sameiet Waldemars Hage 3 – org.nr.: 996 386 880

Waldemars Hage Garasjelag - org.nr.: 995 944 278

3.

Formålet med foreningen er å etablere et felles samarbeidsorgan for medlemmene for

- a) drift og vedlikehold av arealer som brukes i fellesskap av medlemmene
- b) oppnå kostnadsbesparelser ved stordrift
- c) administrasjon, innkreving, betaling og fordeling av tjenester/leveranser til medlemmene som leveres gjennom fellesabonnementer/felles målepunkter.
- d) etablering og håndhevelse av felles regler for å sikre ro og orden samt ivaretagelse av eiendommenes verdi og områdets renommé.

Avtale om kostnadsbrøker, jfr. § 9, forutsettes godkjent av hvert av medlemmenes styre. Eventuell felles ordensregler må for eierseksjonssameienes vedkommende godkjennes i sameiermøtet for å være gyldig i hht. eierseksjonslovens bestemmelser.

4.

Ordinært årsmøte

Øverste myndighet i driftsforeningen utøves av årsmøtet. Styremedlemmene i hvert av medlemselskapenes styre utgjør årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret i driftsforeningen skal på forhånd varsle de styremedlemmer som utgjør årsmøtet om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisor beretning
3. Valg av styre og eventuelt ny revisor

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal seneste en uke før ordinært årsmøte sendes ut til de styremedlemmer som utgjør årsmøtet.

5.

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av driftsforeningens medlemmer fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

6.

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksdyktig må minst 2/3 av medlemmene være representert. Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert medlem har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Årsmøtet kan ikke treffe avgjørelser som innebærer at det foretas rettslige disposisjoner over eiendommen eller anlegg som driftsforeningen forvalter.



§ 7

Styret

Driftsforeningen skal ha et styre 3 medlemmer, et fra hvert medlemsselskap. Hvert av styrene i medlemsselskapene utpeker hvert år sin styrerepresentant. Styrene kan utpeke en vararepresentant.

Styreleder velges av årsmøtet blant de utpekte representanter.

Styrets oppgave er å fremforhandle nødvendige avtaler i henhold til foreningens formål og forvalte disse samt andre oppgaver som pålegges av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan Styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ligger innenfor foreningens formål og som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede og møtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning. Minst én representant for hvert av de berørte medlemmene må stemme for en beslutning i styret for at beslutningen skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styreleder og de øvrige styremedlemmene kan gis en rimelig godtgjørelse. Denne fastsettes av årsmøtet og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

§ 8

Styremøter

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøte så ofte det trengs eller når et styremedlem forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom leder har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

§ 9

Kostnader

Strøm leveres til medlemmene gjennom én fellesmåler. (WH Barnehage har eget strømabonnement med egen måler).

Fjernvarme leveres gjennom én felles måler til samtlige medlemmer + WH Barnehage.

Kommunalt vann leveres gjennom én felles måler til samtlige medlemmer + WH Barnehage. Intensjonen er at fellesabonnementene overføres til Driftsforeningen som derved blir ansvarlig for disse utgiftene.

Til dekning av utgiftene innkreves det fra medlemmene + WH Barnehage et åkontobeløp som fastsettes av styret.

Avregning av innbetalt åkonto for strøm, fjernvarme og kommunalt vann foretas en gang årlig i henhold til energiregnskap.



Øvrige kostnader knyttet til felles drift skal faktureres medlemmene med et månedlig åkontobeløp som fastsettes av styret og som avregnes etter følgende kostnadsfordeling:

- A. Kostnader som berører samtlige 3 medlemmer fordeles med 5 % på garasjen og 95 % på de to boligselskapene.
- B. Kostnader som berører de to boligselskapene fordeles etter antall seksjoner mellom selskapene. Kostnader som er uavhengig av areal eller antall leiligheter fordeles med 50 % på hvert sameie.
- C. Fordelingen av eventuelle kostnader som også berører selskaper som ikke er medlem av driftsforeningen fastsettes av foreningens styre.

§ 10

Regnskap og revisjon

Styret har ansvar for at Driftsforeningens regnskap blir ført i henhold til god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven.

Driftsforeningen skal ha en registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet.
