



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 258 383
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØRSNES BRYGGE 3 OG 4
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Erik Stangeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		724 200	736 050
Sum inntekter		724 200	736 050
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		617 810	654 685
Sum kostnader		646 335	683 210
Driftsresultat		77 865	52 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 766	526
Sum finansinntekter		1 766	526
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 766	526
Ordinært resultat før skattekostnad		79 631	53 366
Ordinært resultat etter skattekostnad		79 631	53 366
Årsresultat		79 631	53 366
Totalresultat		79 631	53 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 631	53 366
Sum overføringer og disponeringer		79 631	53 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		59 240	53 959
Sum fordringer		59 240	53 959
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 912	305 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 912	305 578
Sum omløpsmidler		455 152	359 537
SUM EIENDELER		455 152	359 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		360 410	280 779
Sum opptjent egenkapital		360 410	280 779
Sum egenkapital		360 410	280 779
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		53 079	12 896
Annen kortsiktig gjeld		41 663	65 863
Sum kortsiktig gjeld		94 742	78 758
Sum gjeld		94 742	78 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		455 152	359 537



Til seksjonseierne i Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4

Velkommen til sameiermøte. Tirsdag 4. april 2017 kl. 17.00, OBOS, Storgt. 20.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Ørsnes Brygge 3 og 4 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.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4
avholdes tirsdag 04. april 2017 kl. 17.00 hos OBOS, Storgaten 20.**

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. ARSBERETNING FOR 2016

3. ARSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker innkommet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
Erik Isachsen tar ikke gjenvalg, Egill Elvestad stiller til valg.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Lars Wulff stiller til gjenvalg og Grete Lute stiller til valg

Tønsberg, 02.03.2017
Styret i Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4

Svein Smith-Meyer Erik Isachsen Inger Therese Svendsrud



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Smith-Meyer	Ørsnes Brygge 4 E
Styremedlem	Erik Isachsen	Ørsnes Brygge 4 D
Styremedlem	Inger Therese Svendsrud	Ørsnes Brygge 3 D
Varamedlem	Egill Elvestad	Ørsnes Brygge 4 H
Varamedlem	Lars Wulff	Ørsnes Brygge 3 C

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 Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914258383, og ligger i NØTTERØY kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
2 345

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 Ørsnes Brygge 3 og 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets Arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i tillegg til flere uformelle møter for bl.a. å behandle fortløpende innspill fra seksjonseiere, innspill som styret setter stor pris på. Det er også avholdt 1 felles møte med styrene i ØB 2, 5 og 9-12 for å samkjøre løsninger i forbindelse med fellesarealene, (sommer som vintervedlikehold) parkering og andre praktiske spørsmål.

Det er sendt ut fortløpende informasjon til alle seksjonseiere. (Denne informasjonen er ikke omtalt i denne beretningen)

Det er iverksatt arbeid i forbindelse med HMS for sameiet og dette forventes å bli sluttført medio 2017. Styret vil gjennomgå alle serviceavtaler og tv/kabel (Canal Digital) for evaluering løpet av neste periode. Det er ikke planlagt noen store vedlikeholds aktiviteter i 2017.

Styret vil samtidig benytte anledningen til å takke de frivillige som har påtatt seg forskjellige ansvarsområder!

Sikkerhet

Styret vil i tillegg til å minne på å lukke garasjeporten etter ut/innkjøring henstille alle om ikke å lukke opp hovedinngangsdøren om man ikke er sikker på hvem vedkommende er!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 724 200,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 646 335,-.

Resultat

Årets resultat på kr 79 631,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 360 410,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Tønsberg, 02.03 .2017
Styret i Sameiet Ørsnes Brygge 3 og 4

Svein Smith-Meyer/s/ Erik Isachsen/s/ Inger Therese Svendsrud /s/

**3368 - SAMEIET ØRSNES BRYGGE 3 OG 4****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	724 200	724 200	724 000	732 000
Innbetalinger		0	10 000	0	0
Andre inntekter		0	1 850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		724 200	736 050	724 000	732 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-62 420	-60 600	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar		0	0	-4 000	0
Kontingenter		-950	0	0	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-153 641	-210 173	-185 000	-185 000
Forsikringer		-41 584	-41 351	-43 400	-43 500
Kommunale avgifter		-224 784	-221 932	-231 000	-234 000
Energi/fyring		0	0	-20 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-82 224	-86 599	-90 000	-87 120
Andre driftskostnader	6	-52 206	-34 031	-40 000	-60 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-646 335	-683 210	-704 925	-714 345
DRIFTSRESULTAT		77 865	52 840	19 075	17 655
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 766	526	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 766	526	0	0
ÅRSRESULTAT		79 631	53 366	19 075	17 655
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		79 631	53 366		



3368 - SAMEIET ØRSNES BRYGGE 3 OG 4

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	8	59 240	53 959
Driftskonto OBOS-banken		94 438	305 578
Sparekonto OBOS-banken		301 474	0
SUM OMLØPSMIDLER		455 152	359 537
<hr/>			
SUM EIENDELER		455 152	359 537
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		360 410	280 779
SUM EGENKAPITAL		360 410	280 779
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 530	15 602
Leverandørgjeld		53 079	12 896
Energivregning	9	26 133	43 361
Annen kortsiktig gjeld		0	6 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 742	78 758
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		455 152	359 537
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, _02.03.2017,
STYRET I SAMEIET ØRSNES BRYGGE 3 OG 4

Svein Smith-Meyer/s/
/s/

Erik Isachsen /s/

Inger Therese Svendsrud

**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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	621 000
Parkeringsleie	24 000
Kabel-TV	79 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	724 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 25 000.-.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 809
Drift/vedlikehold elektro	-1 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 827
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 509
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 838
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-153 641

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-46 952
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-548
Porto	-968
Bank- og kortgebyr	-2 239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 206

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
SUM FINANSINNTEKTER	1 766

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	59 240
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 240

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING**

Kostnader strøm/nettleie	142 537
Innbetalt akonto	-160 860
Resultat avregning 2015	-7 810
SUM ENERGIAVREGNING	-26 133

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13262. 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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.