



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 320 252
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FREDTUNVEIEN 3
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2017

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		172 800	82 350
Sum inntekter		172 800	82 350
Kostnader			
Annen driftskostnad		128 182	45 894
Sum kostnader		128 182	45 894
Driftsresultat		44 618	36 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	13
Sum finansinntekter		78	13
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		78	13
Ordinært resultat før skattekostnad		44 696	36 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 696	36 470
Årsresultat		44 696	36 470
Totalresultat		44 696	36 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 696	36 470
Sum overføringer og disponeringer		44 696	36 470



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		14 315	13 860
Sum fordringer		14 315	13 860
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 833	29 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 833	29 950
Sum omløpsmidler		102 148	43 810
SUM EIENDELER		102 148	43 810

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		81 166	36 470
Sum opptjent egenkapital		81 166	36 470
Sum egenkapital		81 166	36 470
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		7 754	141
Annen kortsiktig gjeld		13 228	7 200
Sum kortsiktig gjeld		20 982	7 341
Sum gjeld		20 982	7 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 148	43 810



Til seksjonseierne i Sameiet Fredtunveien 3

Velkommen til sameiermøte, Onsdag 26 april 2017 kl. 18.00 i møterom 1. 3,etg. Tjøme kommune.

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 Fredtunveien 3 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 Fredtunveien 3
avholdes onsdag 26 april 2017 kl. 18.00 i møterom 1, 3 etg. i Tjøme kommune.**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Informasjon om styrets oppgaver og plikter
- B) Informasjon om uteområde og malearbeider – status og finansiering

Informasjonen er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 31/03.2017
Styret i Sameiet Fredtunveien 3

Lissbeth Sundby /s/ Eva Mjøen Brantenberg /s/ Aase Fjeld /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lissbeth Sundby	Stauperveien 55
Nestleder	Eva Mjøen Brantenberg	Fredtunveien 3 C
Styremedlem	Aase Fjeld	Fredtunveien 3 D
Varamedlem	Jeanette Tranberg	Fredtunveien 3 G

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Fredtunveien 3

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Fredtunveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915320252, og ligger i Tjøme kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

18 46

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 Fredtunveien 3 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 er ikke revisorpliktig.

Styrets arbeid

Styret har kommunisert med kommunen for å få på plass ferdigattest på bygg 2 og 3 samt gjenstående arbeid fra utbygger på fellesarealet. Styret har innhentet tilbud på malearbeid og uteområder med oppstart våren 2017. Det er installert nye utelamper og innbygget stoppekraner på fellesområdet. Styret har også arbeidet med løpende drift av sameiet.



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 172 800,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr -128 182,-.

Resultat

Årets resultat på kr 44 696,- 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 81.165,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 182 800,- til større vedlikehold som omfatter malearbeider og uteområder.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har sameiets medlemmer besluttet at tre leiligheter skal gis kompensasjon for strøm til utelamper.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 450,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fredtunveien 3.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a



Forretningsførerhonorar

Er ikke øket for 2017

I budsjettet har styret tatt hensyn til ordinert vedlikehold bortsett fra uteområde og resterende malearbeid. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på en foreløpig økning av felleskostnadene til kr.2000,- pr.måned fra 1/1-2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tønsberg, 31/03-2017
Styret i Sameiet Fredtunveien 3

Lissbeth Sundby /s/ Eva Mjøen Brantenberg /s/ Aase Fjeld /s/



3377 - SAMEIET FREDTUNVEIEN 3

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	172 800	43 200	173 000	288 000
Innbetalinger		0	39 150	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		172 800	82 350	173 000	288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-2 820	0
Styrehonorar		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-55 880	-18 625	-56 000	-57 500
Konsulenthonorar	3	-9 192	-9 818	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-28 108	0	-35 000	-182 800
Forsikringer		-28 175	-13 860	-28 000	-29 000
Energi/fyring		0	0	-5 000	0
Andre driftskostnader	5	-6 827	-3 591	-8 000	-6 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-128 182	-45 894	-159 820	-280 400
DRIFTSRESULTAT		44 618	36 457	13 180	7 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	78	13	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78	13	0	0
ÅRSRESULTAT		44 696	36 470	13 180	7 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 696	36 470		

**3377 - SAMEIET FREDTUNVEIEN 3****BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	7	14 315	13 860
Driftskonto OBOS-banken		87 833	29 951
SUM OMLØPSMIDLER		102 148	43 811
SUM EIENDELER		102 148	43 811

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		81 166	36 470
SUM EGENKAPITAL		81 166	36 470

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 228	7 200
Leverandørgjeld		7 755	141
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 983	7 341

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 148	43 811
---------------------------------	--	----------------	---------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Tønsberg, 31/03-2017,

STYRET I SAMEIET FREDTUNVEIEN 3

Lissbeth Sundby /s/

Aase Fjeld /s/

Eva Mjøen Brantenberg /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.

ANTALL ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	172 800

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-5 403
OBOS Prosjekt AS	-3 789
SUM KONSULENTHONORAR	-9 192

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-5 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 108

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 544
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-677
Andre kontorkostnader	-1 094
Porto	-596
Bank- og kortgebyr	-1 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 827

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	78
SUM FINANSINNTEKTER	78

NOTE: 7**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	14 315
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 315



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Informasjon om styrets oppgaver og plikter

Styrearbeid:

Alle sameier skal ha et styre, og styret foretar den daglige driften av sameiet. Styret har vide fullmakter og med det et stort ansvar. Det er ikke noe krav om at styremedlem er sameier. Styret velges på sameiermøtet, med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt, av sameiermøtet. Tjenestetiden er to år, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet. Et styremedlem kan tre tilbake i løpet av to års perioden når særlige grunner taler for det. Sameiermøte kan når som helst med vanlig flertall vedta at et styremedlem skal kastes.

Styrets oppgaver og ansvar:

Styret har ansvar for vedlikehold og fordeling av felleskostnader. Styret har en vedlikeholdsplikt, og skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, samt forestå den daglige driften av sameiet. Styret kan uten sameiermøtets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold, uansett kostnad. Styret har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og kan fordele utgiftene på sameierne i fastsatte akontobeløp uten å legge saken frem for sameiermøtet. Styret har anledning til å ta opp lån uten sameiermøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og at lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold:

- Analysere behovet
- Innhente anbud
- Koordinere alle aktører eksternt og internt

Daglig drift:

- Håndtere konflikter
- Forfølge mislighold
- Administrere fellesanlegg
- Ha kontakt med beboere, forsikringsselskap, offentlig myndighet ol.

Sørge for at økonomien balanserer:

- Følge opp budsjettet
- Fastsette størrelsen på felleskostnader
- Sørge for at utgifter blir dekket
- Sikre finansiering (lån)

Forvaltning av fellesskapets anliggender:

- Sette opp budsjett
- Følge opp vedtak om forbedringer og vedlikehold
- Utferdige og endre vedtekter og ordensregler



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13360. 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.

Energimerking

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