Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr:	995 963 620
Navn/foretaksnavn:	NYE MAJOR DRIFTSFORENING
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
08.09.2020

2014 . 109245

Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013

NYE MAJOR DRIFTSFORENING c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr. 995 963 620	FLI

Registrerte opplysninger per 28.04.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2013	Avslutningsdato 31.12.2013	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold ☐ Morselskap	☐ Ikke morselskap

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres	☐ Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører	☐ Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet	☐ Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet	☐	Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret
Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av	☐ IFRS selskap	☐ IFRS konsern
Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av	☐ Funksjon selskap	☐ Funksjon konsern
Følges regnskapsreglene for små foretak?	☒ Ja	☐ Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den — Dato 07.04.2014

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Oslo, 29. april 2014

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G ☒ NYVE ☐ Admr ☐ Kregn Ja ☐ Nei ☒ Aktiv. regn ☐

M ☐ Rets ☐ Ant.s 12

ov.b ☐ årsb ☐ res ☐ bal ☐ e.bal ☐ gj.bal ☐ rev ☐ i-rev ☐ k-res ☐ k-bal ☐ k-n ☐ k-rev ☐ i-k-rev ☐ n ☐

k-regn ☐ kto ☐ d.k ☐ ik-fv ☐ konsf ☐ ifrs ☐ fr-rev ☐ funk ☐ u.off ☐ brev ☐

BR-1001-11

7018 - NYE MAJOR DRIFTSFORENING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 543 915	3 402 900	3 476 256	3 632 688
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 543 915**	**3 402 900**	**3 476 256**	**3 632 688**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 230	-5 000	-8 460
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 546	-7 010	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 323	-33 133	-40 000	-43 000
Konsulenthonorar	6	-6 202	-15 000	-15 000	-15 000
Kontingenter		-2 470	0	0	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-836 873	-1 017 935	-652 000	-827 000
Kommunale avgifter	8	-317 546	-317 526	-330 000	-343 000
Energi/fyring		-1 548 956	-1 403 935	-1 700 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	9	-750 883	-581 035	-678 000	-729 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 549 439**	**-3 409 803**	**-3 465 000**	**-3 634 960**
DRIFTSRESULTAT		**-5 523**	**-6 903**	**11 256**	**-2 272**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 523	6 903	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 523**	**6 903**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**11 256**	**-2 272**

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 843
Kortsiktige fordringer	11	124 628	17 159
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		146 176	660 158
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		61 271	157 182
SUM OMLØPSMIDLER		**332 076**	**838 341**
SUM EIENDELER		**332 076**	**838 341**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		285 980	421 173
Annen kortsiktig gjeld	12	46 095	417 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		**332 076**	**838 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**332 076**	**838 341**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2014,

Styret for Nye Major Driftsforening

Arne Kjeldsen/s/ Per Heyerdahl/s/ Thure Johnsen/s/ Magnus Tvenge/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.
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.

SKATTETREKKSKONTO

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

Avregning 2013 BO7018	113 755
Avregning 2013 BN7018	-46 095
Felleskostnader BO7018	2 663 100
Felleskostnader BN7019	813 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 543 915**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 2012/2013, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 546.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 010
Andre konsulenthonorarer	-1 192
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 202**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 693
Drift/vedlikehold VVS	-34 474
Drift/vedlikehold elektro	-7 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-214 303
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 675
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-394 999
Kostnader dugnader	-7 894
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-836 873**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-317 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-317 546**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-67 204
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 375
Verktøy og redskaper	-2 286
Lyspærer og sikringer	-45 573
Diverse utstyr	-2 824
Vaktmestertjenester	-462 987
Vakthold	-42 422
Snørydding	-58 076
Andre fremmede tjenester (alarmutrykning)	-46 252
Trykksaker	-123
Møter, kurs, oppdateringer mv	-125
Telefon, annet	-3 387
Porto	-234
Bankgebyr	-196
Velferdskostnader	-4 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-750 883**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	1 434
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	4 089
SUM FINANSINNTEKTER	**5 523**

NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning avdeling BO7018 s-5618	42 795
Avregning avdeling BO7018 s-5922	54 559
Avregning avdeling BO7018 s-5955	16 401
Til viderefakturering	6 447
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	4 426
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**124 628**

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning avdeling BN7018 s-5805	-18 567
Avregning avdeling BN7018 s-5922	-19 799
Avregning avdeling BN7018 s-5955	-7 729
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-46 095**

Forslag: Sak A)
Forslag: Styret i Nye Major driftsforening foreslår at det etableres individuell måling av varmtvann i alle boligenheter i Sørkedalsveien 7, 9 og 11. Forslaget skal behandles i alle boligselskaper

Bakgrunn: Varmtvannsproduksjonen på Nye Major skjer i felles varmesentraler og energien til disse varmesentralene belastes driftforeningens regnskap. Strømmålerne på eiendommen er organisert slik at det ikke er mulig å identifisere eksakt hvor mye energi som går med til denne produksjonen. Kursfortegnelsen gir imidlertid indikasjoner på at det brukes om lag 1.800.000 kwh til varmtvannsproduksjon. Det totale energiforbruket for diriftsforeningen som også omfatter belysning i fellesarealer er på vel 2.000.000. Således utgjør kostnaden til oppvarming av varmtvann en betydelig andel av driftforeningens kostnader. Driftsforeningens kostnader blir utlignet på de ulike boligselskapene etter nøkkel. Denne kostnaden påvirker i sin tur fellesutgiftene i de ulike boligselskap. Dersom vi innfører innfører individuell måling av varmtvann, vil kostnadene til driftsforeningen falle betraktelig, noe som igjen gir utslag i den utlignede kostnaden til boligselskapene. Varmtvannskostnaden belastes den enkelte boenhet direkte. Besparelsen forventes å komme ved at siden kostnaden vil bli synlig for den enkelte, vil dette påvirke adferden til den enkelte beboer.

Gjennomføring av tiltaket: Tiltaket vil koste om lag kr. 920.000 inkl. mva. Investeringen gjøres gjennom driftsforeningen gjennom bidrag fra de ulike boligselskapene etter fordelingsnøkkelen.Det vil si at det blir en ekstra belastning på fellesutgiftene i investeringsåret. Deretter vil bidraget fra fellesutgiftene til driftsforeningen falle betraktelig. Det vil bli installert en vannmåler med kommunikasjon i hver enkelt leilighet. Målerdataene vil bli samlet inn maskinelt. Bearbeidete dat vil bli OBOS som forestår a-kontoinnkreving og avregning. Erfarineger fra tilsvarende prosjekter viser at forbruket av varmtvann reduseres med om lag 18%, hvilket vil si at tiltaket vil betale seg tilbake i løpet av 2-3 år.

Styrets innstilling: Styret i boligselskapet innstiller på at det installeres individuell måling av varmtvann.

Forslag til vedtak: Boligselskapet skal installere individuell varmtvannsmåling som beskrevet i saksfremlegget

Orientering om sameiets drift.

Vaktmestertjeneste
Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende gjennom telefon og e-post.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Driftsforeningen forvalter avtale om elektrisk kraft til oppvarming av vann, ventilasjon og gårdslys.

Større vedlikehold og rehabilitering
Styret har gjennomført vedtatte sikringstiltak.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Nye Major Driftsforening avholdes mandag 28. april 2014 kl. 20.00 i OBOS sine lokaler- konferanserom 4.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING FOR 2013**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2013**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

1

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   A) Indviduell måling av varmtvann i alle boligenheter
   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 1 år
   B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 07.04. 2014
Styret i Nye Major Driftsforening

Arne Kjeldsen/s/ Per Heyerdahl/s/ Thure Johansen/s/ Magnus Tvenge/s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Arne Kjeldsen	Tangerudveien
Styremedlem	Per Heyerdahl	Postboks 5255 Majorstuen
Styremedlem	Thure Johansen	Postboks 5847 Majorstuen
Styremedlem	Magnus Tvenge	PB 515 Skøyen

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

Generelle opplysninger om sameiet
Nye Major Driftsforening består av 0 seksjoner. Driftsforeningen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995963620, og ligger i bydel 5 i Oslo kommune.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Driftsforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS .

ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Inntektene i 2013 var til sammen kr 3.543.915,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2013 var på kr 3.549.439,-.

Resultat
Årets resultat på kr 0 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

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 2014.

Budsjettet er basert på 4,50% økning av felleskostnadene fra 01.01.2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.04.2014
Styret i Nye Major Driftsforening

Arne Kjeldsen/s/ Per Heyerdahl/s/ Thure Johansen/s/ Magnus Tvenge/s/

BDO

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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i NYE MAJOR DRIFTSFORENING

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for NYE MAJOR DRIFTSFORENING, som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 rettvisende 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 rettvisende 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 rettvisende bilde av den finansielle stillingen til NYE MAJOR DRIFTSFORENING per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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.

Oslo, 8. april 2014

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk revisjonsselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.