



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 968 632
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMEDENS UTSIKT
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Håvard Skånlund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2015

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	,	519 015	625 507
Sum inntekter		519 015	625 507
Kostnader			
Annen driftskostnad	,,,,,,	475 307	568 124
Sum kostnader		475 307	568 124
Driftsresultat		43 708	57 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 996	25 268
Sum finansinntekter		24 996	25 268
Annen finanskostnad			459
Sum finanskostnader		0	459
Netto finans		24 996	24 809
Ordinært resultat før skattekostnad		68 704	82 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 704	82 192
Årsresultat		68 704	82 192
Totalresultat		68 704	82 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 704	82 192
Sum overføringer og disponeringer		68 704	82 192



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	,	182	48 012
Sum fordringer		182	48 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	747 028	710 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 028	710 856
Sum omløpsmidler		747 210	758 868
SUM EIENDELER		747 210	758 868

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			
Annen egenkapital		700 265	631 561
Sum opptjent egenkapital		700 265	631 561
Sum egenkapital		700 265	631 561
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		28 061	122 155
Annen kortsiktig gjeld		18 884	5 152
Sum kortsiktig gjeld		46 945	127 307
Sum gjeld		46 945	127 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 210	758 868



Til seksjonseierne i Bs Smedens Utsikt

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 Bs Smedens Utsikt 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

Ordi

nært sameiermøte i Bs Smedens Utsikt
avholdes onsdag 22 april 2015 kl. 18.00 i Kumlegården,
Drøbak.

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

Det foreligger ikke forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke fremmet forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke fremmet saker for beslutning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drøbak 10 / 4 - 2015
Styret i Bs Smedens Utsikt

Knut-Arild Berg/s/

Espen Bratlie/s/

Steinar Hansen/s/

Nina Nesse/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut-Arild Berg	Smedens Utsikt 5
Styremedlem	Espen Bratlie	Smedens Utsikt 1A
Styremedlem	Steinar Hansen	Smedens Utsikt 3C
Styremedlem	Nina Nesse	Smedens Utsikt 1B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bs Smedens Utsikt

Sameiet består av 9 seksjoner.

Bs Smedens Utsikt er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887968632, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Smedens Utsikt 1 A-D
Smedens Utsikt 3 A-D
Smedens Utsikt 5

Gårds- og bruksnummer: 72/11

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.

Bs Smedens Utsikt har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiet er ikke pliktig til å benytte registrert/autorisert revisjon.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt et styremøte og et bortemøte i perioden.

Saker som har vært behandlet er:

- Brev sendt vår nabo angående parkeringsplass.
- Opprettet egen arbeidsgruppe for vurdering av fasade og evt. tiltak.
- Registrering av fukt i garasje, kan skyldes overflatevann fra slange ved sti



- Vurdering nytt tilbud for vaktmester tjenester, evt. reforhandle eksisterende avtale
- Møte med Montessori ifm problemene med parkering i vår oppkjørsel, høyde på trær, male opp gangfelt
- Beplantning

Utfordringer i inneværende år er:

- Innhenting av tilbud for maling av utvendige malte flater
- Avklaring ifm. salg av tomt som i dag benyttes av vår nabo til parkeringsplass.
- Innhente nytt tilbud for vaktmester tjeneste evt. reforhandle dagens avtale.
- Tiltak ifm. fasaden, avventer gruppens forslag
- Generell vedlikehold av fellesarealene ute og inne
- Sommer sammenkomst

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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.

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 519 756,-, hvilket er kr 2 259,- over budsjett. Årsaken er å finne under Andre inntekter der tilsvarende beløp er godskrevet etter fakturering av andel asfalteringskostnader. Med andre ord er utfakturerte felleskostnader i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 475 307,- mot budsjettet kr 482 000,-. Totalt sett et ubetydelig avvik selv om det innenfor noen kostnadssteder er avvik, både positive og negative, men som tilnærmet oppveier hverandre. Både Drift og vedlikehold, kommunale avgifter og strøm kostnadene var positive for fjoråret. Det dreier seg henholdsvis om ca. kr 9 000,-, kr 12 000,- og kr 7 500,-. Motposten finnes under Andre driftskostnader, nærmere bestemt på vaktmestertjenester. Disse har økt med tilnærmet kr 30 000,- fra 2013 til 2014. Etter kontakt med leverandør, er det bekreftet at sameiet er feilfakturert gjennom året. Dette er nå rettet opp, og sameiet har mottatt en kredittfaktura på kr 33 000,-. Nå vil dette fremkomme som positivt avvik for inneværende år.

Resultat

Årets resultat på kr 68 704,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 700 265,-. 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.

Sameiets samlede drifts- og vedlikeholdskostnader for 2015 er beregnet å utgjøre kr 509 000,-. Dette er et nøkternt budsjett, og signaliserer ikke noe overforbruk av penger. Økningen utgjør ca. 7 % i forhold til faktisk kostnader i 2014, slik at justeringen tilsvarer bare noe i overkant av normal prisvekst.

Kommunale avgifter i Frogn kommune

De kommunale avgiftene forventes å øke noe. Budsjettet er derfor ca. 10 % høyere enn kostnadsnivået i 2014.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 2 000,- eller 4,2 %. Premieendringen forventes kun å dekke antatt økning av byggekostnadsindeksen.

Lån

Bs Smedens Utsikt har ikke lån.

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 uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Drøbak 10 / 4 - 2015
Styret i Bs Smedens Utsikt

Knut-Arild Berg/s/

Espen Bratlie/s/

Steinar Hansen/s/

Nina Nesse/s/



4117 - BS SMEDENS UTSIKT

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	516 756	516 756	516 756	517 000
Andre inntekter	3	2 259	108 751	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		519 015	625 507	516 756	517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-30 130	-29 055	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar	4	-2 400	-2 325	-5 000	-2 500
Drift og vedlikehold	5	-62 159	-164 553	-71 000	-76 000
Forsikringer		-47 981	-46 796	-51 000	-50 000
Kommunale avgifter		-68 075	-78 105	-80 000	-75 000
Energi/fyring		-77 598	-84 163	-85 000	-80 000
Kabel-/TV-anlegg		-34 587	-33 978	-35 000	-36 000
Andre driftskostnader	6	-152 377	-129 149	-125 000	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-475 307	-568 124	-482 000	-509 000
DRIFTSRESULTAT		43 708	57 383	34 756	8 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	24 996	25 268	0	23 500
Finanskostnader		0	-459	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 996	24 809	0	23 500
ÅRSRESULTAT		68 704	82 192	34 756	31 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 704	82 192		



4117 - BS SMEDENS UTSIKT

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		182	31
Kortsiktige fordringer		0	47 981
Driftskonto i OBOS-banken		177 732	158 543
Sparekonto i OBOS-banken		569 296	552 313
SUM OMLØPSMIDLER		747 210	758 868
SUM EIENDELER		747 210	758 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		700 265	631 561
SUM EGENKAPITAL		700 265	631 561
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 884	5 152
Leverandørgjeld		28 061	122 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 945	127 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 210	758 868
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 10 / 4 - 2015.
Styret for Bs Smedens Utsikt

Knut-Arlid Berg/s/

Espen Bratlie/s/

Nina Nesse/s/

Steinar Hansen/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.

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	507 156
Fellesutg. halvårlig	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	516 756

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel asfaltering	2 259
SUM ANDRE INNTEKTER	2 259

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 400
SUM KONSULENTHONORAR	-2 400

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 870
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-62 159

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 559
Lyspærer og sikringer	-1 235
Vaktnestertjenester	-85 392
Renhold ved firmaer	-58 446
Trykksaker	-147
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-360
Andre kontorkostnader	-451
Porto	-318
Bank- og kortgebyr	-1 469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 377

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 983
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	372
Utbytte Gjensidige	7 241
SUM FINANSINNTEKTER	24 996



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke fremmet forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke fremmet saker for beslutning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 alternativt 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende representanter er henholdsvis på valg (PV) ikke på valg (IPV)

Leder	Knut-Arild Berg	PV	Smedens Utsikt 5
Styremedlem	Espen Bratlie	IPV	Smedens Utsikt 1A
Styremedlem	Steinar Hansen	PV	Smedens Utsikt 3C
Styremedlem	Nina Nesse	IPV	Smedens Utsikt 1B



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Vaktmester- og renholdstjenesten ivaretas av Ren-Vakt AS i henhold til inngått avtale.

Parkering

Sameiet har parkering i eget parkeringsanlegg. I tillegg er det ytterligere utvendige biloppstillingsplasser/gjesteplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo, etter nærmere definerte retningslinjer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76508435. 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 sløkkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bs Smedens Utsikt er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

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.