



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 777 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	272 244	416 040
Sum inntekter		272 244	416 040
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 410	11 410
Annen driftskostnad	„„„„	189 121	387 386
Sum kostnader		200 531	398 796
Driftsresultat		71 713	17 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		513	606
Sum finansinntekter		513	606
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		513	606
Ordinært resultat før skattekostnad		72 226	17 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 226	17 850
Årsresultat		72 226	17 850
Totalresultat		72 226	17 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 226	17 850
Sum overføringer og disponeringer		72 226	17 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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	,	1 402	67 202
Sum fordringer		1 402	67 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 336	116 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 336	116 531
Sum omløpsmidler		191 738	183 733
SUM EIENDELER		191 738	183 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		178 155	105 929
Sum opptjent egenkapital		178 155	105 929
Sum egenkapital		178 155	105 929
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		6 184	65 718
Annen kortsiktig gjeld		7 400	12 086
Sum kortsiktig gjeld		13 584	77 804
Sum gjeld		13 584	77 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 738	183 733



Til seksjonseierne i Sameiet Frøylandsbakken II

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Frøylandsbakken II 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.



2

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Frøylandsbakken II avholdes
onsdag 16.mars 2016 kl. 17:00 i lokalet til Obos Bryne, Morenefaret 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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET


5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker å behandle


6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Kverneland, 22.02.2016
Styret i Sameiet Frøylandsbakken II


William Andre Vestly


Gry Olaussen


Ruben Hagen


Terje Madland



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Villiam Andre Vestly	Kusymreveggen 6
Styremedlem	Gry Olaussen	Kusymreveggen 8
Styremedlem	Ruben Hagen	Kusymreveggen 14
Styremedlem	Terje Madland	Kusymreveggen 8
Varamedlem	Matthias Schomann	Kusymreveggen 12

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Frøylandsbakken II

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Frøylandsbakken II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911777355, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Kusymreveggen 2,4,6,8,10,12

Kusymreveggen 14,16,18,20

Gårds- og bruksnummer:

28 841

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 Frøylandsbakken II 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 revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 272 244.

Dette er kr 19 756 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret vedtok å redusere felleskostnadene med 200 kr per seksjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 200 531.

Resultat

Årets resultat på kr 72 226 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 178 155.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har blitt budsjettet med en generell økning på 10 %.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frøylandsbakken II.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,90 % p.a.



Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er blitt budsjettert med en generell økning på 3,5 %.

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 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kverneland, 22.02 2016
Styret i Sameiet Frøylandsbakken II


William Andre Vestly


Gry Olaussen


Ruben Hagen


Terje Madland



6

1697 - SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	272 244	292 392	292 000	272 000
Andre inntekter		0	123 648	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		272 244	416 040	292 000	272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-3 375	-3 250	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-34 375	-33 100	-34 425	-35 578
Konsulenthonorar		0	-2 710	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-49 198	-237 069	-90 000	-90 000
Forsikringer		-62 467	-59 024	-65 000	-68 714
Kabel-/TV-anlegg		-34 353	-36 102	-34 344	-34 344
Andre driftskostnader	7	-5 353	-16 131	-5 445	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-200 531	-398 796	-247 624	-252 046
DRIFTSRESULTAT		71 713	17 244	44 376	19 954
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	513	606	0	300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		513	606	0	300
ÅRSRESULTAT		72 226	17 850	44 376	20 254
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		72 226	17 850		



7

1697 - SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II

BALANSE


	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 402	4 735
Kortsiktige fordringer		0	62 467
Driftskonto OBOS-banken		190 336	116 531
SUM OMLØPSMIDLER		191 738	183 733
SUM EIENDELER		191 738	183 733
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		178 155	105 929
SUM EGENKAPITAL		178 155	105 929
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 400	9 224
Leverandørgjeld		6 184	65 718
Annen kortsiktig gjeld		0	2 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 584	77 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 738	183 733
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Kverneland, 22.02.2016

STYRET I SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II


William Andre Vestly


Gry Olaussen


Ruben Hagen


Terje Madland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	237 900
Kabel-TV	34 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	272 244

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 2014/2015, og er på kr	10 000
--	--------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	3 375
---	-------



10

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 198

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Andre fremmede tjenester	-890
Trykksaker	-524
Porto	-473
Bank- og kortgebyr	-2 192
Velferdskostnader	-474
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 353

NOTE: 8

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	300
SUM FINANSINNEKTER	513



||



Til sameiermøtet i Sameiet Frøylandsbakken II

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøylandsbakken II, som viser et overskudd på kr 72 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 regnskapsestimaterne 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 Sameiet Frøylandsbakken II per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



12



Revisors beretning - 2015 - Sameiet Frøylandsbakken II, side 2

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, 1. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

(2)



Styrevalg:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Villiam Andre Vestly

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Madland

Ruben Hagen

Gry Olaussen

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Matthias Schomann



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter og kalt inn til 3 ekstraordinære sameiermøter i 2015.

I 2015 har styret blant annet

- gått til innkjøp og montert av brannstiger
- senket felleskostnader
- utbedret avtale om uteområde
- utarbeidet husordensregler

Fremtidige planer om styrets arbeid i 2016 vil være:

Dugnadsinnkalling:

- maling av på resterende bjelker og søyler
- opparbeiding av fellesområde mellom leilighet 20 og gangsti
- bygge en felles bod

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 636180. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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.



15

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.