



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 564 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HAVNA 2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		368 288	350 017
Sum inntekter		368 288	350 017
Kostnader			
Annen driftskostnad		277 880	313 494
Sum kostnader		277 880	313 494
Driftsresultat		90 408	36 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 023	8 469
Sum finansinntekter		9 023	8 469
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 023	8 469
Ordinært resultat før skattekostnad		99 431	44 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 431	44 992
Årsresultat		99 431	44 992
Totalresultat		99 431	44 992
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 431	44 992
Sum overføringer og disponeringer		99 431	44 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			
Kundefordringer		140	
Andre fordringer		44 709	72 913
Sum fordringer		44 849	72 913
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		582 609	524 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 609	524 202
Sum omløpsmidler		627 457	597 115
SUM EIENDELER		627 457	597 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		575 442	476 011
Sum opptjent egenkapital		575 442	476 011
Sum egenkapital		575 442	476 011
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		42 115	88 664
Annen kortsiktig gjeld		9 900	32 441
Sum kortsiktig gjeld		52 015	121 105
Sum gjeld		52 015	121 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 457	597 115



Til seksjonseierne i Havna 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 13.05.2019 kl. 17.00 i OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1, Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Havna 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Havna 2 Sameie
avholdes mandag 13.05.2019 kl. 17.00 i OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1, Oslo.

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. ARSRAPPORT FOR 2018

3. ARSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.04.2019
Styret i Havna 2 Sameie

May Rostad /s/ Svein Aage Engen /s/ Hans Peter Fuglesang /s/

Etter den formelle delen vil styret informere om arbeidene rundt leieavtalen.



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Rostad	Munsters Vei 6
Styremedlem	Svein Aage Engen	Kniveveien 75
Styremedlem	Hans Peter Fuglesang	Gimle Terrasse 9
Varamedlem	Marit Lysaker	Myrabakken 38

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Havna 2 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Havna 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894564482, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

248 108

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.

Havna 2 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har ivaretatt daglig drift av sameiet i form av oppfølging av Scandic Havna Hotell i henhold til leieavtalens bestemmelser.

Det siste året har styret jobbet med klargjøring av leieavtalens innhold. I denne forbindelse er advokat Jan-Erik Nielsen fra Advokatfirmaet Dalan engasjert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 368 288,-.

Andre inntekter består i hovedsak av andel forsikringspremie utfakturert Scandic og innbetaling til vedlikeholdsfondet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 277 880,-.

Kostnadene til Scandic (drifts og vedlikeholdskostnader) var noe lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 99 431,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Det presiseres at innbetalingen til vedlikeholdsfondet var på kr 74 439,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 575 442,-. Det presiseres at innestående på vedlikeholdsfondet er kr 512 395,-. Vedlikeholdsfondet disponeres av sameiet v/ styret og hotelldriver i fellesskap.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke mottatt vedlikeholdsbudsjett fra Scandic. Det antas vedlikehold i samme omfang som tidligere

Andre kostnader

Det er avsatt kr 50 000,- til advokatkostnader m.m. i forbindelse med utredning av sameiets vedlikeholdsansvar. Det presiseres at deler av sameiets kostnader dekkes av rettshjelpsforsikring.

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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Havna 2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Havna 2 Sameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapstovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 06. Mai 2019
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



HAVNA 2 SAMEIE
ORG.NR. 894 564 482, KUNDENR. 5964

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	261 268	261 268	261 000	261 000
Andre inntekter	3	107 020	88 749	90 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		368 288	350 017	351 000	291 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 059	-5 205	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-62 650	-74 165	-60 000	-64 000
Drift og vedlikehold		0	-19 274	-20 000	0
Forsikringer		-43 339	-36 772	-38 000	-45 000
Kostnader sameie		-161 997	-172 813	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	5	-2 835	-5 266	-6 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-277 880	-313 494	-306 000	-341 000
DRIFTSRESULTAT		90 408	36 523	45 000	-50 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	9 023	8 469	4 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 023	8 469	0	0
ÅRSRESULTAT		99 431	44 992	49 000	-45 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		99 431	44 992		



HAVNA 2 SAMEIE
ORG.NR. 894 564 482, KUNDENR. 5964

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 940	112
Kundefordringer		140	0
Kortsiktige fordringer	7	41 769	72 801
Driftskonto OBOS-banken		62 884	22 935
Sparekonto OBOS-banken		512 395	444 068
Sparekonto OBOS-banken II		7 329	57 199
SUM OMLØPSMIDLER		627 457	597 115
<hr/>			
SUM EIENDELER		627 457	597 115
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		575 442	476 011
SUM EGENKAPITAL		575 442	476 011
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	22 541
Leverandørgjeld		42 115	88 664
Annen kortsiktig gjeld	8	9 900	9 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 015	121 105
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 457	597 115
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2019,
Styret i Havna 2 Sameie

May Rostad /s/ Svein Aage Engen /s/ Hans Peter Fuglesang /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 3/12	261 268
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	261 268

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	77
Rica Havna As, innbetalt til vedlikeholdsfond	74 439
Rica Havna As, refusjon forsikring	32 504
SUM ANDRE INNTEKTER	107 020

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 059.

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

Porto	-406
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 835

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	85
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 283
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 655
SUM FINANSINNTEKTER	9 023

NOTE: 7**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rica Havna AS, innbetalt til vedlikeholdsfond 2018	9 265
Rica Havna AS, innbetalt forsikringer 2018	32 504
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	41 769

NOTE: 8**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fokus Krogsvveen	-9 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 900