



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 738 357
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NOREFJELLTUNET III
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2015

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	,	459 604	496 046
Sum inntekter		459 604	496 046
Kostnader			
Lønnskostnad		5 029	16 973
Annen driftskostnad	„„„„„	570 708	499 851
Sum kostnader		575 738	516 824
Driftsresultat		-116 134	-20 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 442	3 452
Sum finansinntekter		3 442	3 452
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 442	3 452
Ordinært resultat før skattekostnad		-112 692	-17 326
Ordinært resultat etter skattekostnad		-112 692	-17 326
Årsresultat		-112 692	-17 326
Totalresultat		-112 691	-17 326
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-112 692	-17 326
Sum overføringer og disponeringer		-112 692	-17 326



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	,	42 546	46 534
Sum fordringer		42 546	46 534
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	52 240	151 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 240	151 753
Sum omløpsmidler		94 786	198 287
SUM EIENDELER		94 786	198 287

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		28 379	141 071
Sum opptjent egenkapital		28 379	141 071
Sum egenkapital		28 379	141 071
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		3 870	358
Skyldige offentlige avgifter		58	1 589
Annen kortsiktig gjeld		62 480	55 270
Sum kortsiktig gjeld		66 408	57 216
Sum gjeld		66 408	57 216
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 786	198 287



Til seksjonseierne i SE Norefjelltunet III

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 SE Norefjelltunet III 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 SE Norefjelltunet III avholdes mandag 11. mars 2015 kl. 17.00 hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg, 1, etasje.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lading el-bil. Forslag fra styret om ordning. Styret vil orientere om dette på årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18. februar 2015
Styret i SE Norefjelltunet III

Per G Askim/s/

Anders Lunder/s/

Christian Nytvedt/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per G Askim	Fürstlia 34
Styremedlem	Anders Lunder	Setraveien 14 C
Styremedlem	Christian Nytvedt	Skådalsveien 1B

Varamedlem	Dag Roar Høgstad	Knud Øyens Vei 7 F
Varamedlem	Tom Lund	Åskroken 4

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

Generelle opplysninger om SE Norefjelltunet III

Sameiet består av 15 seksjoner. SE Norefjelltunet III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976738357, og ligger i KRØDSHERAD kommune med følgende adresse: Sandum Søndre, Norefjelltunet III.

Sameiet har følgende gårds og bruksnummer: gnr.209, bnr.1,3,4 og 5, samt gnr.210 og bnr.1.

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.

SE Norefjelltunet III 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 Ole Jacob Ræstad.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har omfattet fortløpende saker til behandling, samt et generelt forsøk på å redusere sameiets kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 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 459.604,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 575.738,-.

Dette er kr 47.855,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til rengjøring, samme festeavgift som i 2013, mindre kostnad til energi, men en forholdsvis stor kostnad til fjerning av snø på taket.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på minus kr 112.692,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 28.378,-.

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.

Sameiet har endret forretningsførerkontrakten med OBOS Eiendomsforvaltning AS til en regnskaps og forvaltningskontrakt som reduserer kostnaden.

Kommunale avgifter i KRØDSHERAD kommune.

Vann- og avløpsavgiften har ingen økning i 2015.

Renovasjonsavgiften for 2015 har økt med 11,6%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 3.028,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Norefjelltunet III.

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 10% økning felleskostnadene fra 1. januar 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18. februar 2015
Styret i SE Norefjelltunet III

Per G Askim/s/

Anders Lunder/s/

Christian Nytvedt/s/



Ole Jacob Ræstad
Kristian Køllesvei 29
1367 Snarøya

Oslo, 10. februar 2015

Til årsmøtet i Sameiet Norefjelltunet III.

Undertegnede Ole Jacob Ræstad ble på ordinært sameiermøte bedt om å fylle rollen som revisor for Sameiet Norefjelltunet III. I den forbindelse har jeg mottatt utkast til resultatregnskap, balanse, samt noter til sameiets regnskaper for 2014. Regnskapet viser et underskudd på kr. 112.692,- som i sin helhet er tatt fra annen egenkapital.

Det er styret som er ansvarlig for det fremlagte årsregnskapet. Min oppgave har vært å utføre en rimelig grad av kontroll, samt å utarbeide en erklæring til sameiermøte. Kontrollen har i hovedsak vært begrenset til å sammenlikne budsjetterte inntekter og kostnader med det realiserte resultatet, samt ta stikkprøver og be om tilleggsopplysninger om nødvendig.

Det er generelt godt samsvar mellom budsjett og faktiske inntekter og kostnader. Unntaket i 2014 er posten «andre driftskostnader» som viser et overskridelse på nær kr. 70,000.- Dette skyldes i all vesentlighet de mange og store snøfallene i 2014. Dette medførte blant annet en kostnad på kr. 47,000.- til snørydding av taket på meget kort varsel da det ble mildere i været. Etter revisors mening er det mer på sin plass å gi tidligere formann ros for rask håndtering (av noe som kunne ha utviklet seg til et alvorlig problem) enn kritikk for kostnadsoverskridelser.

Jeg har ikke foretatt vurderinger av skattemessige forhold. For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at selskapets konti er i OBOS. OBOS har oppgitt at de er tilsluttet banksikringsfondet.

Årets underskudd har tært på likviditeten og det anbefales en økning i innbetaling av fellesutgifter fra sameierne for 2015. Eventuelle større vedlikeholdsprosjekter må finansieres gjennom tilleggsinnbetalinger fra sameierne. Innbetaling av fellesutgifter er ajour. Revisjonsarbeidet er gjennomført i samarbeide med forretningsfører. Samarbeidet har fungert godt.

Jeg mener at det ikke skal være vesentlige feil og mangler i det fremlagte regnskapet. Jeg kan derfor anbefale overfor generalforsamlingen at regnskapet med tilhørende balanse og noter for 2014, godkjennes slik det er fremlagt.

Ole Jacob Ræstad
Sign.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	457 844	436 040	457 842	528 000
Andre inntekter	3	1 760	60 006	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		459 604	496 046	457 842	528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 029	-16 973	-17 000	-4 564
Forretningsførerhonorar		-68 235	-65 800	-69 090	-40 000
Konsulenthonorar	5	-6 460	-3 047	-3 000	-13 800
Drift og vedlikehold	6	-79 920	-96 163	-80 000	-50 000
Forsikringer		-48 027	-45 540	-48 000	-50 340
Festeavgift	10	-35 461	-35 461	-42 573	-42 573
Kommunale avgifter	7	-148 284	-143 220	-143 220	-148 350
Energi/fyring		-20 532	-18 580	-28 200	-20 000
Kabel-/TV-anlegg		-30 000	-30 000	-31 500	-30 000
Andre driftskostnader	8	-133 789	-62 041	-65 300	-112 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-575 738	-516 824	-527 883	-512 427
DRIFTSRESULTAT		-116 134	-20 778	-70 041	15 573
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 442	3 452	2 230	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 442	3 452	2 230	0
ÅRSRESULTAT		-112 692	-17 326	-67 811	15 573
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-112 692	-17 326		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 016
Kortsiktige fordringer	11	42 546	39 518
Driftskonto i OBOS-banken		33 695	45 831
Sparekonto i OBOS-banken		18 546	105 923
SUM OMLØPSMIDLER		94 786	198 287
<hr/>			
SUM EIENDELER		94 786	198 287
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		28 379	141 071
SUM EGENKAPITAL		28 379	141 071
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 072	47 464
Leverandørgjeld		3 870	358
Skyldig til offentlige myndigheter	12	58	1 589
Annen kortsiktig gjeld	13	408	7 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 408	57 217
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 786	198 287
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18. FEBRUAR 2015,
STYRET FOR SE NOREFJELLTUNET III

PER G ASKIM/S/

ANDERS LUNDER/S/

CHRISTIAN NYTVEDT/S/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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**

Seksjonsutgifter	457 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	457 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling portåpner	1 760
SUM ANDRE INNTEKTER	1 760

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepenger	-408
Arbeidsgiveravgift	-621
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 029

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

STYREHONORAR

Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-835
SUM KONSULENTHONORAR	-6 460

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 102
Drift/vedlikehold elektro	-1 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 920

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 064
Renovasjonsavgift	-21 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 284

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-500
Vaktmestertjenester	-54 308
Snørydding/gressklipping	-74 563
Trykksaker	-677
Porto	-1 228
Gaver	-1 036
Bank- og kortgebyr	-1 479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 789

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	184
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 623
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	635
SUM FINANSINNTEKTER	3 442

NOTE: 10**FESTEAVGIFT**

Tomten er festet i 80 år fra 1988. Årets festeavgift er kr 35 461.

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	42 546
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 546



NOTE: 12

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skyldig arbeidsgiveravgift -58

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -58

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -408

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -408



Orientering om sameiets drift

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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS. Portåpner kan kjøpes hos forretningsfører, men kun 2 stk. til hver eierseksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1497972. 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.

Energimerking

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

**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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Maling/beising der det var behov og feiing av piper
2012 - 2012	Drenerings- og gravearbeider
2010 - 2010	Beiset bygningene