



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 766 932  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Forvaltor AS  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2015

### 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, 18.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	154 440	156 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>154 440</b>	<b>156 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	,,,,,	194 306	154 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>194 306</b>	<b>154 391</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 866</b>	<b>2 510</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 253	5 240
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 253</b>	<b>5 240</b>
Annen finanskostnad		3 934	4 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 934</b>	<b>4 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>319</b>	<b>824</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 547	3 334
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			1 242
Sum fordringer		0	1 242
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 828	266 933
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 828	266 933
Sum omløpsmidler		199 828	268 175
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>199 828</b>	<b>268 175</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		121 079	160 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>121 079</b>	<b>160 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>121 079</b>	<b>160 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 013	82 926
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 013</b>	<b>82 926</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 013</b>	<b>82 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 760	20 641
Annen kortsiktig gjeld		3 975	3 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 735</b>	<b>24 622</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 748</b>	<b>107 548</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>199 828</b>	<b>268 175</b>



## **Til seksjonseierne i Eikaparken 5 Boligsameie**

### **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 Eikaparken 5 Boligsameie 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 Eikaparken 5 Boligsameie  
avholdes tirsdag 3. mars 2015 kl. 18:00 i Kantinen, Seiersten Ungdomsskole.**

---

**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**

Det er ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Drøbak, 06.02.2015  
Styret i Eikaparken 5 Boligsameie

Lena Madsen /s/      Thomas Johansen /s/      Renate Larsen /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lena Madsen	Sogstjordet 1 C
Styremedlem	Thomas Johansen	Sogstjordet 1 H
Styremedlem	Renate Larsen	Sogstjordet 1 B
Varamedlem	Joacim E Kristiansen	Sogstjordet 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Eikaparken 5 Boligsameie

Sameiet består av 13 seksjoner.

Eikaparken 5 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990766932, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Sogstjordet 1 A-M

Gårds- og bruksnummer :

71 513

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.

Eikaparken 5 Boligsameie 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 har ingen revisor. Eikaparken 5 har utpekt Lars Helge Strand til å revidere regnskapet.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 3 møter og arrangert 1 dugnad.

Det har vært gjennomført 1 ekstraordinært sameiermøte, i anledning en forandring av vedtektene. Vedtektene ble vedtatt endret, slik at ytre vedlikehold nå fullt ut er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet kan dog på sameiermøter vedta prosjekter som vedrører ytre vedlikehold av den enkelte seksjon.

Det er gjennomført et prosjekt med maling av alle vinduer og balkonger. Prosjektet ble finansiert ved oppsparte midler / husleie.

Styret har gått til anskaffelse av hekkesag. Vi oppfordrer alle til å ta den i bruk et par ganger i året og holde hekkene mellom enhetene i samme høyde og form.

I forbindelse med vårdugnad ble det leid inn container hvor søppel fra fellesområdene ble deponert. I tillegg ble det anledning for alle beboere å rydde opp i boden og kaste småting.

Styret har fortsatt foregående styres arbeid med å holde kostnadene nede etter at det ble gjennomførte en reduksjon i husleien i 2013. Det er ingen ting i dag som vil tilsi at det er behov for å øke den igjen, da det ikke foreligger planer om kostnadskrevende prosjekter.

## 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 154 440,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 194 306,-.

Dette er kr 60 705,- høyere enn budsjettet og skyldes at maling av vinduene ikke var tatt med i budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 39 547,- 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 194 093,-.

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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 000,- til normal drift, det er ingen planer om større vedlikehold.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er redusert med kr 2 664,-. Styret har innhentet nye tilbud på forsikring som har resultert i redusert premie.

### Lån

Eikaparken 5 Boligsameie har lån i Handelsbanken, med flytende rente, 10 års løpetid og ingen avdragsfrihet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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, 06.02.2015  
Styret i Eikaparken 5 Boligsameie

Lena Madsen /s/      Thomas Johansen /s/      Renate Larsen /s/



## 4119 - EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	154 440	154 440	154 440	154 000
Andre inntekter		0	2 461	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>154 440</b>	<b>156 901</b>	<b>154 440</b>	<b>154 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-24 275	-23 405	-24 100	-25 000
Konsulenthonorar	3	-1 500	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	4	-73 329	-32 276	-9 000	-9 000
Forsikringer		-23 732	-22 206	-24 500	-26 000
Kabel-/TV-anlegg		-44 920	-44 087	-45 500	-46 000
Andre driftskostnader	5	-26 550	-32 417	-30 500	-34 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-194 306</b>	<b>-154 391</b>	<b>-133 600</b>	<b>-142 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-39 866</b>	<b>2 510</b>	<b>20 840</b>	<b>11 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	6	4 253	5 240	0	0
Finanskostnader	7	-3 934	-4 416	-4 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>319</b>	<b>824</b>	<b>-4 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 547</b>	<b>3 334</b>	<b>16 840</b>	<b>8 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			3 334		
Fra opptjent egenkapital		39 547			
Udekket tap					



**4119 - EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE**

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	1 242
Driftskonto i OBOS-banken		89 076	60 196
Sparekonto i OBOS-banken		110 752	206 737
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>199 828</b>	<b>268 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>199 828</b>	<b>268 175</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		121 079	160 627
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>121 079</b>	<b>160 627</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	8	73 013	82 926
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 013</b>	<b>82 926</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 960	3 960
Leverandørgjeld		1 760	20 641
Påløpte renter		15	21
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 735</b>	<b>24 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>199 828</b>	<b>268 175</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 06.02.2015,  
STYRET FOR EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

LENA MADSEN /s/

THOMAS JOHANSEN /s/ RENATE LARSEN /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.

**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	154 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>154 440</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 500</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 912
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-574
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-73 329</b>

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

Driftsmateriell	-3 074
Snørydding/gressklipping	-18 619
Andre fremmede tjenester	-1 923
Trykksaker	-767
Andre kontorkostnader	-20
Porto	-678
Bank- og kortgebyr	-1 468



<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 550</b>
<b>NOTE: 6</b>	
<b>FINANSINTEKTER</b>	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 015
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 253</b>
<b>NOTE: 7</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Renter, lån i Handelsbanken	-3 574
Gebyrer, lån i Handelsbanken	-360
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 934</b>
<b>NOTE: 8</b>	
<b>PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	
Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,58%. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2010	-115 000
Nedbetalt tidligere	32 074
Nedbetalt i år	9 913
	-73 013
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-73 013</b>



## Orientering om sameiets drift

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 586707. 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](mailto: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 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

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](http://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 kundeservice på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).