



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 421 260  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: BEBOERFORENINGEN PORTHuset  
Forretningsadresse: Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### 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: Annita Helene Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2016

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 161 036	1 060 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 161 036</b>	<b>1 060 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 252 375	1 026 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 252 375</b>	<b>1 026 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 339</b>	<b>33 537</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		11 458	16 331
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 458</b>	<b>16 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 458</b>	<b>16 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-79 881</b>	<b>49 868</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-79 881</b>	<b>49 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-79 881</b>	<b>49 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-79 882	49 869
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-79 882</b>	<b>49 869</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	39 683	33 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 683</b>	<b>33 081</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3,5	1 130 261	1 141 363
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 130 261</b>	<b>1 141 363</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 169 944</b>	<b>1 174 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 169 944</b>	<b>1 174 444</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		604 283	684 165
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>604 283</b>	<b>684 165</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>604 283</b>	<b>684 165</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	3,5	520 857	436 665



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Sum avsetninger for forpliktelser		520 857	436 665
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>520 857</b>	<b>436 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		44 805	53 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 805</b>	<b>53 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>565 662</b>	<b>490 279</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 169 945</b>	<b>1 174 444</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Postboks 5670 Sluppen  
NO-7485 Trondheim  
Norway

Besøksadresse:  
Dyre Halses gate 1A

Tlf.: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Beboerforeningen Porthuset

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Beboerforeningen Porthuset som viser et underskudd på kr 79.882. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 beboerforeningens 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 beboerforeningens interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 Beboerforeningen Porthuset 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.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/uk/omoss](http://www.deloitte.com/uk/omoss) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
org. nr. 980 211 282



**Deloitte.**

side 2  
Revisors beretning til årsmøtet i  
Beboerforeningen Porthuset

**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 dekning av tap 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 beboerforeningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 15. mars 2016  
Deloitte AS

Karl O. Sanderød  
statsautorisert revisor



**Deloitte.**

Årsmøtet i  
Beboerforeningen Porthuset

Deloitte AS  
Postboks 5670 Sluppen  
NO-7485 Trondheim  
Norway

Besøksadresse:  
Dyre Halses gate 1A

Tlf.: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

15. mars 2016

#### REVISJONSHONORAR FOR 2015

Vi ber om at vårt revisjonshonorar blir fastsatt til

kr 4.450,- (eks. mva).

Med vennlig hilsen  
Deloitte AS

Karl O. Sanderød



## Styrets årsberetning 2015 (sak 4)

*Beboerforeningen Porthuset består av 50 eierseksjoner i Trenerysgate 7 (gnr 410, bnr 667) i Trondheim kommune. Beboerforeningens formål er å ivareta seksjonseiernes og beboernes interesser i bygget, samt å administrere oppgaver på fellesarealet. Beboerforeningen ble stiftet 27.05.2003.*

### Styret har i perioden bestått av:

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær
Nestleder	Gaute Nygård Leland
Medlem	Einride Snekvik
Medlem	Einar Flobak
Medlem	Martin Rønning Kampli

### Året som har gått

2015 var et turbulent år for Beboerforeningen Porthuset.

### Skifte av forvalter

Styret er forpliktet og satt til å ivareta fellesinteressene til eiere og beboere i Beboerforeningen Porthuset. Våre interesser er ikke forankret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS (KEF). Etter en grundig vurdering har styret kommet til at det ikke er en ønsket situasjon å fortsette med vår forvalter. Derfor vedtok styret å si opp avtalen. Oppsigelsen har utspring i hvordan KEF har håndtert sakene rundt fordelingen av kaldtvann og oppdagede byggefeil på brannetting, der vi mener forvalter ikke har skjøttet sitt forvalteransvar i Beboerforeningen Porthuset på en tilfredsstillende måte. Forholdene er av en slik karakter at dette skulle vært fanget opp av profesjonell forvalter for mange år siden.

KEF har skjøttet regnskapsbøkene og vaktmesteroppgavene til både Beboerforeningen og næringsdrivende siden bygget var nytt i 2003. Med avviklingen av en forvalterpraksis som strekker seg helt tilbake til husets etablering, sender Beboerforeningen Porthuset et utvetydig signal om misnøye med hvordan KEF har skjøttet sine oppgaver – og særlig sitt ansvar på. I forlengelsen av dette er vi meget kritiske til måten en angivelig profesjonell forvalter, med inngående kjennskap til hele Porthuset, responderer på å bli stilt til ansvar, eller møte legitime spørsmål fra styret på. KEF unnsår seg ethvert ansvar og avviser alle forhold som blir reist. Særlig er vi forundret over at forvalter uttrykker sterk misnøye med at styret undersøker hvorvidt det foreligger feil ved fordelingen av vannforbruket i huset, samt kritiserer at forvalter sitter på en rapport om mangelfull brannsikkerhet i 16 måneder før de oversender den på samme dag som årsmøtet avholdes i 2015. KEF saboterte for eksempel en befaring med K Lund, et rørleggerfirma, styret hadde engasjert for en gjennomgang av Porthusets rørsystem og vannmålere. I forkant av dette oppdraget nektet KEF å utlevere byggets hovednøkkel på styrets forlangende, noe KEF ikke har hjemmel til, verken i eierseksjonsloven, vedtektene eller forvaltningsavtalen. Styret finner slik opptreden sterkt klanderverdig, og alene en oppsigelsesgrunn.



Grunnet manglende samarbeidsvilje – og ren uvilje – bestemte styret seg for å engasjere advokat for å få klarlagt de faktiske og rettslige sider av sakene, og for om mulig å få gjenopprettet de kritikkverdige forhold som var skjedd, og som vi hadde en berettiget interesse i å få klarlagt. Advokaten var inngangsportalen til å sikre våre rettigheter opp mot en egenrådig forvalter. Våre undersøkelser rundt vannforbruket på kaldtvann bekreftet vår antakelser om at Beboerforeningen har betalt vesentlig mer enn sitt reelle forbruk i perioden 2005-2012, og i prinsippet kan Beboerforeningen ha subsidiert næring, særlig hotellet, med betydelige pengebeløp på grunn av feilaktig nøkkelfordeling i Porthuset i denne perioden.

Virkeligheten stikker dypere enn overflaten. Det er fortjenestefullt at KEF rår over vaktmestere av ypperste klasse. Bygget har tilsynelatende alltid vært fulgt opp, og det har vært svært mye praktisk hjelp å få fra vaktmester både i forbindelse med forebygging, og ved uforutsette hendelser. Styret har alltid vært fornøyd med våre vaktmestere. Vi er også gjennomgående tilfredse med forvaltningsdelen, med unntak av for noen år siden da KEF hadde mangelfull kontroll med noen manglende og feilaktige innbetalinger av felleskostnader. Men styret bærer ingen tillit til at trekk ved KEFs organisasjonsstruktur og organisasjonskultur tjener og ivaretar våre interesser på en god måte. Etter vår oppfatning har KEF strukturelt vist manglende kompetanse, med en solid dose arroganse, i sakene vedrørende vannfordeling og branntetting, og måten kritikk er blitt møtt med. En forvalter skal være til å stole på; forstå kundens legitime interesser; gripe ansvar; opptre sannferdig og med full åpenhet overfor oppdragsgiver, søke kommunikasjon og aldri opptre arrogant.

Det er styrets oppgave og plikt å ivareta interessene til Beboerforeningen. Derfor termineres kontrakten med KEF. Avtalen utløper 1. januar 2017.

*Nærmere om sakene:*

### **Vannfordelingssaken**

Styret fattet mistanke om at beboerne har blitt overfakturert kommunale vann- og avløpsavgifter. Styret oppdaget, med hjelp fra Arild Lund, far til en seksjonseier i vår forening, i desember 2012 en måler for kaldtvann i en bod i Beboerforeningen. Alt tyder på at måleren har vært montert fra første dag tilbake i 2003. KEF påberoper seg å ikke ha kjennskap til måleren. Vi undersøkte kommunens innrapporterte forbrukstall, og engasjerte juridisk bistand for å få bekreftet/avkreftet vår mistanke, samt rådgiving for hvordan vi best skulle forholde oss til saken.

Vi arbeidet med å kartlegge årsak og omfang. Undersøkelsene viste at Beboerforeningen, i snitt, betalte 62,6 prosent av det totale kaldtvannsforbruket for hele Porthuset, bolig og næring, i perioden 2005-2012. Fordelingsnøkkelen lå på fast nivå for næringsdelene i Eierseksjonssameiet Porthuset, som inkluderer både næring og Beboerforeningen. Til vår store overraskelse hadde Scandic hotell et årlig, stabilt forbruk på 35 prosent i hele perioden. Næringsseksjon 51 og 52, butikkfilialene, hadde et årlig forbruk på 1,25 prosent, med unntak av 1,9 % i 2010. Styret har ikke mottatt noen forklaring på disse fastlåste forbrukstallene. Bare tallene for Beboerforeningen varierer i perioden. Tallene viser at Beboerforeningen kan ha subsidiert kaldtvannsforbruket i husets næringsdeler, særlig hotellet. Dette underbygges av eksakte målinger i 2013, etter oppdagelsen av kaldtvannsmåler i beboerdelen i desember 2012. Målingene viste at beboerdelen bare hadde forbrukt 23,3 prosent av Eierseksjonssameiets årlige gjennomsnittsforbruk!

På grunn av avvikene til vår ugunst, ble det rettet krav mot vår forvalter om erstatning for økonomisk tap på grunn av feilaktig nøkkelfordeling av kaldtvannsforbruket i Eierseksjonssameiet i perioden 2005-2012. KEF erkjente ikke ansvar for at innrapporteringen av kaldtvannsforbruket var foretatt på feil grunnlag, og erkjente følgelig ikke erstatningsansvar. Våre advokater mente vi hadde en god sak overfor vår forvalter, men styret avslø å prøve saken rettslig. Dette skyldes for det første manglende rettshjelpsdekning da Byggteknikk, eier av næringsseksjonen, ikke besørget at Beboerforeningen Porthuset hadde



bygningsforsikring i perioden mellom 10.03.14 og 29.10.14. For det andre ville ikke en videreføring av Eierseksjonssameiet Porthusets tidligere forsikring gitt Beboerforeningen rettshjelpsdekning i saken.

Årsaken er at et kombinasjonsbygg som vårt, som består av mer en 50 prosent næring, etter hovedregelen inngår næringsbyggforsikringsavtaler. Slike avtaler tilbyr ikke rettshjelpsdekning til beboerforeninger, med mindre det er særskilt avtalt. Både styret og advokatene hadde grunn til å tro at forsikringen var på plass, men heller ikke KEF kjente til at bygget var utilstrekkelig forsikret på det tidspunktet tvisten oppstod (29.10.14). Av den grunn måtte vi dekke en eventuell sak med rettslig forfølgelse med bruk av egne midler, en risiko styret ikke var villig til å ta. Et tap kunne potensielt medført økonomisk ruin for Beboerforeningen ved tap av saken. Vi er en boligblokk, ikke noe finansforetak.

Det ble den 18.05.15 sendt ut et informasjonsskriv om saken til seksjonseierne, samt at saken ble annonsert på våre hjemmesider. Det ble orientert at man kunne forfølge saken på egen hånd. 02.06.15 ble det arrangert en åpen orientering om vannfordelingssaken med både styret og advokat tilstede. For å honorere det gode og viktige arbeidet Arild Lund utførte, kom vi til enighet om å betale ut 37 500 kr inkl. mva. Både styret og advokaten mente at det her var utført mange timer arbeid, som vi er forpliktet å betale for.

Arbeidet med vannfordelingen har medført betydelige besparelser for Beboerforeningen. Forutsatt at Beboerforeningen har et stabilt årlig forbruk på 3 000 kubikk, som tallene fra 2013 gir grunn til å tro, utgjør det i snitt 60 kubikk pr. leilighet. I 2012 ble vi fakturert for 152 kubikk pr. leilighet, altså 92 kubikk mer enn sannsynlig forbruk. I 2012 kostet 1 000 liter vann 24,52 kr. Besparelsen utgjør pr. leilighet  $(92 \times 24,52) = 2\,255$  kr. For hele foreningen blir summen 111 792 kr. Enda større er besparelsen sammenliknet med 2008, der vi i blir fakturert for 208 kubikk, altså 208 000 liter pr. leilighet, samlet 10 400 000 liter for en Beboerforening som i sommerhalvåret er nesten tømt! Med en kubikkpris på kr. 14,68 utgjør det det 3 053 kr pr leilighet. Et forbruk på 60 kubikk koster 880 kr. Differansen er på over rundt 2175 kr pr. leilighet, altså 108 750 kr. for foreningen.

Fordelingen initierer at beboerne i Porthuset har betalt mye mer enn hva vårt reelle kaldvannforbruk i perioden 2005-2012 tilsier. Beboerne i Porthuset kan ha subsidiert kaldtvannsforbruket til sameiets næringsdeler. Kumulativt i perioden 2005-2012 er det meget betydelige beløp for 50 seksjoner, og særlig om man ser en 10-års periode fremover. KEF har uttrykt at de ikke kjente til måleren, og at samme grovt feilaktige nøkkelfordeling av kaldtvannsforbruket ville pågått helt til noen oppdaget og stilte spørsmål ved forvalters praksis.

Beboerforeningen Porthuset er opptatt av transparens i hvordan varmtvann, energi (oppvarming) og kaldtvann fordeles og registreres i Porthuset på henholdsvis bolig og næring. Forbruket av varmtvann er uvisst da det ikke fremkommer på faktura fra forvalter, og aldri har vært dokumentert, men dette arbeider styret med at skal synliggjøres, sammen med forbruket av energi (fjernvarme) til oppvarming. Det er vår klare oppfatning at målte tall viser fordelingen på kostnadsartene på en mer rettferdig måte enn estimater basert på prosentfordeling eller arealbrøk. Stipulert sier ikke noe om det totale forbruket. Det kan like gjerne vært brukt mindre vann enn stipulert. I dag registreres forbrukstallene via både estimat (areal) og målte tall (direkte forbruk). Vi ønsker oss bort fra estimerte og til målte forbrukstall, selv om enkelte kostnader må beregnes etter sameiebrøken mellom bolig og næring.

**Våre utgifter med advokat – inn her.**



## **Bygningsfeil**

I forbindelse med salg av næringsdelen i bygget ble det foretatt en befaring og gjennomgang av brannsikkerheten i Porthuset, herunder også beboerdelen. Det ble avdekt en rekke forhold i strid med dagjeldende TEK 97 (teknisk forskrift bygget er oppført etter). En brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe Consulting, et konsulentfirma, fra november 2013, avdekket mangler i brannsikkerheten som måtte rettes opp. Brannsikkerheten i Beboerforeningen Porthuset var dårligere enn minimumskravene for brannsikkerhet i henhold til myndighetenes krav. Rapporten bygger på TEK 10, men det er svært liten forskjell på TEK 10 og TEK 97 på brannteknisk sikkerhetsnivå. Rapporten var opprinnelig tenkt benyttet til Byggeteknikks overtakelse av næringsseksjonen i huset, men omfattet også boligdelen.

Byggefeilene kom helt overraskende på styret. Avvikene ble forelagt samme dag som årsmøtet 26. mars 2015. Rapporten er fra 25. november 2013. Styret tar brannsikkerhet på største alvor. Årsmøtet skulle ta stilling til et forslag til utvidelse av brannalarmsystemet, potensielt en kostnad på kr 300 000. Samme dag blir vi forelagt en rapport som estimerer nok en betydelig utgift, det fra en rapport som har sirkulert hos KEF i månedsvis (nærmere bestemt 16 måneder). Styret skulle vært forelagt rapporten på et langt tidligere stadium, også fordi kostnadstallene i rapporten trolig ville påvirket en beslutning om nytt brannalarmsystem. Manglene har ikke vært oppdaget under ferdigbefaringene som byggherre Porthuset AS og entreprenør NCC Norge AS var ansvarlig for og burde kontrollert. Vår forvalter hevder å ikke hatt noe innsikt i manglene, og at feilene uansett ikke kunne reklameres på da reklamasjonstiden for boligdelen var på 5 år fra overtagelsesdato.

Brannrapporten påpeker bygningsfeil med mangler på branntetting i fellesarealer og røykventilasjon i trappeoppgang. En nærmere undersøkelse av kostnadsbildet anslo rettingstiltakene til å koste omkring kr 275 000. I tillegg var det et spørsmål om utbedring av dreningen rundt Porthuset. Vi opplevde to tilfeller av fuktinntrenging i bodarealet. Tegninger viste at det er dårlig med dreneringsrør ved vegg øst, og at det var manglende dreneringsrør/avløpsrør under belegningsstein som måtte rettes opp.

Det ekstraordinære årsmøtet 15. oktober 2015 besluttet å lukke avvikene, samt å forfølge saken mot NCC Norge AS for å prøve å få dekning for utbedringskostnadene. Det ble videre besluttet å finansiere mangelsutbedringene ved bruk av midler fra både drifts- og avsetningskonto (vedlikeholdskonto), med en fordeling på 70 prosent fra avsetningskonto og 30 prosent fra driftskonto.

Någjeldende bygningsforsikringsavtale er endret som følge av vannfordelingssaken til å inkludere rettshjelpsdekning for Beboerforeningen. Saken vedrørende bygningsfeilene ble ført med rettshjelp via bygningsforsikringen. Styret besluttet å innhente juridiske råd, da vi ønsket å undersøke hvor ansvaret for byggefeilene kunne plasseres. Styret anfører at reklamasjonstiden fra overtagelsesdato ikke er oversittet, og at ansvaret for feilene kan rettes utbygger eller entreprenør. Styret besluttet i samråd med advokat å ta ut en forliksklage rettet mot entreprenør NCC Norge AS. Byggherre Porthuset AS er oppløst. Forliksklagen førte ikke frem da forliksrådet fant saken for komplisert. På grunn av prosessrisikoen forbundet med å bli idømt motpartens saksomkostninger ved en videre rettslig prosess, samt de faktiske kostnadene med mangelsutbedringene, ble det besluttet å avslutte saken.

Rettslig dekningen i bygningsforsikringen dekker det vesentligste av våre utgifter med å få saken juridisk prøvd.

### **Kostnader inn her**

- Branntetting kom på kr. 117 522,-
- I tillegg kommer o-plan på kr. 5 000,-
- Drenering kom åp



## **Vedlikehold**

Det vises til sakene vedrørende mangelfull brannetting, som vi var pålagt å utbedre, samt dreningsproblematikken. Etter rapporter om dårlig luft sirkulasjonen i ventilasjonsanlegget, monterte KEF et såkalt tilbakeslagsspjeld som skal åpne når ventilasjonsanleggene for leiligheten er i drift. Ca. 10 spjeld ble demontert og kanalene på taket ombygd på en måte slik at avkastet vil fungere uten dette spjeldet. Av årsmøtevedtak ble alle luftinntak rensset. Luftinntakene på vegg utenfor hver leilighet var temmelig gjengrodd. Vaktmester utførte derfor en støvsuging og sjekk av alle luftinntak. Avfallsrom og sykkelrom ble malt. Vi opplever heisstans fra tid til annen, men styret mener det er innenfor det som er forventet for en heis fra 2003. Totalserviceavtalen på heisen sikrer raskt vedlikehold og reparasjon. ThyssenKrypp, tilvirker og vedlikeholdsansvarlig, mener heisen skal betjene oss godt i flere år fremover, forutsatt god oppfølging.

## **Vedlikeholdsfondet**

Fondet ble i 2015 videreført for fremtidige vedlikeholdsinvesteringer. I budsjettet for 2016 foreslås det at fondet akkumulerer kr 100 000. For 2015 innbrakte fondet 80 000 kr, og er basert på leilighetsareal, et prinsipp styret mener rettfærdig reflekterer leilighetsverdiene i huset. På det ekstraordinære årsmøtet i oktober 2015 ble det bestemt å benytte fondet til å dekke 70 prosent av kostnadene på mangelsutbedringene på brannsikkerhet og drenering.

## **Hærverk**

Dessverre opplevde vi i fjor ett tilfelle der brannalarmen manuelt ble utløst av en festdeltaker nattetid. Det betyr at alarmen utløses både hos oss og i hotellet – til stor ergrelse. Videre er det rapporter om festbråk, som styret alltid reagerer på ved beskjed. For å unngå at misforståelser skal oppstå, så er dette de viktigste reglene å forholde seg til:

- Det skal ikke være aktiviteter som kan være til sjenanse for naboer. Dette kan være spilling av svært høy musikk, roping på terrasser, eller andre aktiviteter som kan virke forstyrrende av naboer både i Porthuset, og i de nærmeste byggene.
- Det skal være ro etter kl 23.00, også i helgene. Dette innbefatter også tramping, roping og banking på dørene i fellesgangene.

Dessuten opplevde vi et par tilfeller av hærverk med å velte blomsterkrukkene, samt to tilfeller av innendørs tagging, og flere av utendørs tagging. Det er i alles interesse at vi unngår hærverk da skadene betales av felleskostnadene.

## **Årsmøte**

Fem personer ble valgt til styrevervene på årsmøtet. Adresserbart brannalarmanlegg ble avvist til fordel for innkjøp av to røykvarslere for hver leilighet. Kontroll og utskifting av batteri gjøres årlig i forbindelse med filterskifte. Årsmøtet besluttet også en ny ordning på postkasseskiltene, der styret bestiller skilt etter først å ha lagt varsel i postkassen.



## **Møtevirksomhet**

Det har blitt avholdt fire styremøter i 2015. Der har vi behandlet 33 saker. De eiere og beboere som har behov for det har tatt direkte kontakt med styret, primært via styrets e-postadresse ([porthuset@gmail.com](mailto:porthuset@gmail.com)) eller via telefon og personlige henvendelser. Styrets kontaktdetaljer står oppslått på informasjonstavla i inngangspartiet.

## **Styrets arbeid**

Samarbeidet innad i styret har fungert godt. Styrets beslutningsevne og arbeidsmiljø betegnes som tilfredsstillende med fem medlemmer i 2015, men det arbeidsbelastningen er ujevn. Styreleder står for det meste av arbeidet. Sakene om vannfordelingen i Porthuset og ekstraordinært årsmøte har medført mye arbeid. Vi arrangerte beboermøte om vannfordelingssaken 2. juni, og ekstraordinært årsmøte på utbedring av bygningsfeilene 7. oktober. I det øvrige har drøftelser rundt vår forvalters rolle og utførelse av sine arbeidsoppgaver har vært høyt opp på agendaen, noe som kulminerer med at styret avslutter kontrakten med forvalter med virkning fra 01.01.2017. Omfanget av styrets arbeid i 2015 beregnes til 7 timer i uka, der styrets leder har 6 timer. På årsbasis utgjør det henholdsvis omkring 350 timer for styret, hvorav 300 timer for styrets leder.

## **Ansatte, arbeidsmiljø og likestilling**

Styret har ingen ansatte, men har utbetalt honorar styret på kr. 40 000. I tillegg er det utbetalt ca. kr. 5 000 for sosiale tiltak, totalt 45 000 kr. Arbeidsgiveravgift kommer på lønnsutbetalingen. Beboerforeningen styre har bestått av fem menn. Beboerforeningen følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

## **Miljø**

Beboerforeningen driver ingen virksomhet som forurener det ytre miljø.

## **Eierforhold**

I 2015 var det forholdsvis få eierskifter. Samtidig leies omtrent 60 prosent av leilighetene ut.

## **Avtaleforhold**

Forretningsfører:	Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
Vaktmester:	Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
TV/internett:	GET Loqal AS
Forsikring:	Gjensidige Forsikring AS
Bankforbindelse:	Danske Bank A/S
Revisor:	Deloitte AS
Matteleverandør:	Nortekstil AS

## **Driftsinntekter, årsresultat og totalkapital**

Driftsinntektene for Beboerforeningen i 2014 var kr. 1 161 036,-. Årsresultatet ble kr. -79 882,-. Totalkapitalen ved utgangen av året var kr. 1 169 944,-.



## Årsregnskapet og vilkår for fortsatt drift

Årsregnskapet 2015 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

## Forslag til anvendelse av årets resultat

Beboerforeningens årsresultat, kr. -79 882,-, foreslås ført mot Beboerforeningen Porthusets egenkapital.

I styret Beboerforeningen Porthuset

Trondheim 08.03.2016

Mads Hagerup-Lyngvær

Gaute Nygård Leland

Einar Flobak

Einride Snekvik

Martin Kampli Rønning



# Årsregnskap

**Beboerforeningen Porthuset**

2015



## Beboerforeningen Porthuset Resultatregnskap

Inntekter og kostnader	Note	Regnskap 2015	Budsjett 2015	Regnskap 2014	Vedtatt budsjett 2016
Diverse driftsinntekter		5 412	0	0	0
Felleskostnader		928 824	928 761	852 020	1 018 785
Inntekter kommunikasjonspakke		226 800	226 800	208 000	231 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 161 036</b>	<b>1 155 561</b>	<b>1 060 020</b>	<b>1 250 085</b>
Styrehonorar og lønnskostnader	2	45 640	45 640	45 640	57 050
Revisjonshonorar	2	5 438	5 500	5 188	5 600
Forretningsførerhonorar		3 594	2 600	5 301	8 000
Andre honorarer og kontingenter		134 400	0	2 615	0
Administrasjons- og møteutgifter		5 619	18 000	15 117	18 000
Felleskostnader		731 705	769 421	697 156	737 535
Renhold/ matteservice		7 266	7 600	7 120	7 600
Vedlikehold/ drift		2 274	0	0	85 000
Kommunikasjonspakke		226 800	226 800	159 967	231 300
Avsetning framtidig vedlikehold	5	84 192	80 000	85 222	100 000
Gebyrer og omkostninger bank		5 448	0	3 157	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 252 375</b>	<b>1 155 561</b>	<b>1 026 483</b>	<b>1 250 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 340</b>	<b>0</b>	<b>33 537</b>	<b>0</b>
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		11 458	0	16 331	0
<b>Finansresultat</b>		<b>11 458</b>	<b>0</b>	<b>16 331</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>-79 882</b>	<b>0</b>	<b>49 869</b>	<b>0</b>
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		0	0	49 869	0
Overført fra annen egenkapital		-79 882	0	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-79 882</b>	<b>0</b>	<b>49 869</b>	<b>0</b>



## Beboerforeningen Porthuset Balanse pr 31. desember

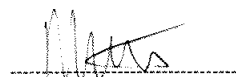
Note Eiendeler	Pr. 31.12.2015	Pr. 31.12.2014
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
6 Andre fordringer	<u>39 683</u>	<u>33 081</u>
<b>Sum fordringer</b>	<u>39 683</u>	<u>33 081</u>
3.5 Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>1 130 261</u>	<u>1 141 363</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>1 169 944</u>	<u>1 174 443</u>
<b>Sum eiendeler</b>	<u>1 169 944</u>	<u>1 174 443</u>

### Note Egenkapital og gjeld

<b>Egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
4 Annen egenkapital	<u>604 283</u>	<u>684 165</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>604 283</u>	<u>684 165</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<u>604 283</u>	<u>684 165</u>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
3.5 Andre avsetninger for forpliktelser	<u>520 857</u>	<u>436 665</u>
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<u>520 857</u>	<u>436 665</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbetalte inntekter	<u>44 805</u>	<u>53 614</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>44 805</u>	<u>53 614</u>
<b>Sum gjeld</b>	<u>565 661</u>	<u>490 278</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<u>1 169 944</u>	<u>1 174 443</u>

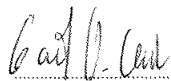
Dato:

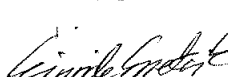
08.03.2016













## Beboerforeningen Porthuset

### Noter til regnskapet 2015

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

##### Ytelser til ledende personer

	Styreonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	40 000	-	-
<b>Lønnskostnad</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Lønn		40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	5 640
<b>Sum</b>		<b>45 640</b>	<b>45 640</b>

Styreonoraret kostnadsføres etterskuddsvis etter godkjent årsregnskap på generalforsamling.

##### Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør kr 5 438

#### Note 3 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 520 857



## Note 4 Egenkapital

EK 1.1	684 165
Årets resultat	-79 882
<b>EK 31.12</b>	<b>604 283</b>

## Note 5 Andre avsetninger for forpliktelseser

	2015	2014
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	436 664	351 442
Årets avsetning til vedlikehold	84 192	85 222
Årets vedlikehold	-	-
<b>Avsetning til vedlikehold 31.12</b>	<b>520 856</b>	<b>436 664</b>

Beboerforeningen har i generalforsamling vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av beboerforeningens styre.

## Note 6 Andre kortsiktige fordringer

Posten består av:	
Forskuddsbetalt matteleie for 1.kvartal 2016	1 883
Forskuddsbetalt komm.pakke for jan/feb 2016	37 800
<b>Sum</b>	<b>39 683</b>