



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 526 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEIERSTEN PARK 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning 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: Marianne Krane
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2015

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, 17.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	300 390	284 693
Sum inntekter		300 390	284 693
Kostnader			
Annen driftskostnad	,,,,,,	338 586	217 876
Sum kostnader		338 586	217 876
Driftsresultat		-38 196	66 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 001	4 998
Sum finansinntekter		6 001	4 998
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 001	4 998
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 195	71 815
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 195	71 815
Årsresultat		-32 195	71 815
Totalresultat		-32 195	71 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 195	71 815
Sum overføringer og disponeringer		-32 195	71 815



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		24 405	
Sum fordringer		24 405	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		238 642	284 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 642	284 024
Sum omløpsmidler		263 047	284 024
SUM EIENDELER		263 047	284 024

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		235 494	267 689
Sum opptjent egenkapital		235 494	267 689
Sum egenkapital		235 494	267 689
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		27 552	14 561
Annen kortsiktig gjeld			1 774
Sum kortsiktig gjeld		27 552	16 335
Sum gjeld		27 552	16 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 047	284 024



Til seksjonseierne i Seiersten Park 1 Sameie

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 Seiersten Park 1 Sameie 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 Seiersten Park 1 Sameie avholdes
torsdag 12. mars 2015 kl. 18.00 hos Gudbrann Einbu, Seierstenveien 4.

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

Det er ikke fremmet forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker fremme for beslutning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1, alternativt 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Drøbak 12/2 - 2015

Styret i Seiersten Park 1 Sameie

Jan Hugo Lundvall/s/

Gudbrann Einbu/s/

Karin Wold/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Hugo Lundvall	Seierstenveien 4
Styremedlem	Gudbrann Einbu	Seierstenveien 4
Styremedlem	Karin Wold	Seierstenveien 4
Varamedlem	Gunnar Norum	Seierstenveien 4
Varamedlem	Ann Judith Rygh	Seierstenveien 4

Arrangementskomité:	Karin Wold	Seierstenveien 4
	Ann Judith Rygh	Seierstenveien 4
Gassansvarlig SP 1:	Jan Hugo Lundvall	Seierstenveien 4

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Seiersten Park 1 Sameie

Sameiet består av 8 seksjoner.

Seiersten Park 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993526002, og ligger i Frøgn kommune med følgende adresse:

Seierstenveien 4

Gårds- og bruksnummer: 86/561.

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.

Seiersten Park 1 Sameie 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.

Sameiets har avviklet ordningen med registrert/autorisert revisor, siden sameiet av deres størrelse ikke er forpliktet til å ha en slik ordning.

Styrets arbeid

I tillegg til styret har sameiet følgende komiteer og kontaktpersoner:

Arrangementskomité:	Karin Wold
	Ann Judith Rygh
Gassansvarlig SP 1:	Jan Hugo Lundvall



Styremøter

Det er avholdt 7 styremøter i løpet av 2014.
I tillegg er det avholdt 1 ordinært sameiermøte og 1 allmannamøte.

Styret arbeidsoppgaver

Brannalarm er montert i garasje/kjeller, og blikkenslageren har laget en stålplate som kan skyves foran vinduet på utsiden for å stenge lufttilførselen ved eventuell brann.

Defekt takstein er byttet ut og takrenner er renset.

Batterier i røykvarslere og sirener er byttet.

Syd og øst vegg ble beiset i sommer. Vest- og nordvegg er i så god forfatning at de ikke trenger beising før i 2016.

Sosialt arrangement

Arrangementskomiteen arrangerte grillfest nest siste lørdag i august. Været var fint, og stemningen var god.

Petanqueturneringen ble også i år vunnet av SP2.

Videre arbeid

Uteområdet

Gartner Torgeir Haver sluttet 31.03.2014, og Uteanlegg AS overtok ansvaret for området.

Angående fukt i kjeller/garasje er det konstatert at det ikke er bygningsmessig feil. En søyle har mistet murpuss og må pusses på nytt.

3 brannstiger er montert januar 2015.

Det finnes ikke konkrete planer for flere større vedlikeholdsarbeider.

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 300 391,- mot budsjett kr 303 064,-. Dette er kr 2 673,- lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak Andre inntekter hvor viderefaktureringen av andel brøytekostnader er lavere enn opprinnelig antatt. Ingen god forklaring annet enn at det muligens er overbudsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 338 586,- mot budsjett kr 243 000,-. Et ikke ubetydelig avvik. Årsaken er å finne på Drift og vedlikehold bygninger. Styret besluttet å foreta beising i løpet av sesongen 2014. Styret påpekte nødvendigheten av dette allerede i fjorårets årsberetning, med det ble ikke tatt høyde for dette i budsjettet.



Resultat

Av ovennevnte årsak er derfor årets resultat tilsvarende dårligere i forhold til budsjettet, og ender derfor opp med et underskudd på kr 32 195,-. Det foreslås at dette dekkes 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 235 495,-.

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.

Til drift og vedlikehold er det for 2015 beregnet kr 87 500,-. Dette er således et budsjett hvor det ikke er rom for de store prosjektene, men hvor ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver bør være dekket. Det informeres i den sammenheng om at eventuelle kostnader med utbedringer av gassanlegget ikke er tatt inn i budsjettet. I skrivende stund er det ikke noen avklaring på hva som må gjøres, hvilket omfang eller kostnadsnivå.

Kommunale avgifter i Frogn kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet på tilnærmet samme nivå som forrige år.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Denne usikkerheten preger også 2015-budsjettet. Derfor er budsjettet for 2015 satt noe høyere enn for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er foreslått øket med ca. kr 1 000,-. Denne premieendringen reflekterer primært økningen i byggekostnadsindeksen.

Lån

Seiersten Park 1 Sameie har ingen lån

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, 12/2 - 2015
Styret i Seiersten Park 1 Sameie

Jan Hugo Lundvall/s/

Gudbrann Einbu/s/

Karin Wold/s/



3870 - SEIERSTEN PARK 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	296 064	278 532	296 064	296 000
Andre inntekter	3	4 327	6 161	7 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		300 391	284 693	303 064	296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-21 950	-21 165	-22 000	-22 600
Konsulenthonorar	4	-2 818	0	0	-2 800
Drift og vedlikehold	5	-154 176	-36 142	-49 000	-87 500
Forsikringer		-23 073	-22 000	-24 000	-24 000
Kommunale avgifter	6	-15 708	-18 312	-19 000	-13 000
Energi/fyring		-11 520	-15 857	-21 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-36 673	-35 712	-37 000	-38 000
Andre driftskostnader	7	-72 669	-68 688	-71 000	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-338 586	-217 876	-243 000	-275 900
DRIFTSRESULTAT		-38 196	66 817	60 064	20 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	6 001	4 998	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 001	4 998	0	5 000
ÅRSRESULTAT		-32 195	71 815	60 064	25 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			71 815		
Fra opptjent egenkapital		32 195			



3870 - SEIERSTEN PARK 1 SAMEIE

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	9	24 405	0
Driftskonto i OBOS-banken		27 234	118 360
Sparekonto i OBOS-banken		211 408	165 664
SUM OMLØPSMIDLER		263 047	284 024
<hr/>			
SUM EIENDELER		263 047	284 024
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		235 495	267 689
SUM EGENKAPITAL		235 495	267 689
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 774
Leverandørgjeld		27 553	14 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 553	16 335
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 047	284 024
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 12/2 - 2015
Styret for Seiersten Park 1 Sameie

Jan Hugo Lundvall/s/

Gudbrann Einbu/s/

Karin Wold/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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Gartnerkostnader	57 600
Felleskostnader	238 464
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	296 064

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for snøbrøyting	4 327
SUM ANDRE INNTEKTER	4 327

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 818
SUM KONSULENTHONORAR	-2 818

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 496
Drift/vedlikehold VVS	-2 100
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 720
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 085



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 176
---------------------------------	-----------------

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-15 708
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-15 708

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 041
Vaktmestertjenester	-57 237
Renhold ved firmaer	-2 413
Snørydding/gressklipping	-6 363
Trykksaker	-110
Andre kontorkostnader	1
Telefon, annet	-1 692
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-1 468
Velferdskostnader	-897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 669

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 744
SUM FINANSINNTEKTER	6 001

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	24 405
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 405



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke fremmet forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen saker fremme for beslutning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1, alternativt 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité

Følgende representanter er henholdsvis på valg (PV) ikke på valg IPV)

Leder	Jan Hugo Lundvall	PV	Seierstenveien 4
Styremedlem	Gudbrann Einbu	PV	Seierstenveien 4
Styremedlem	Karin Wold	IPV	Seierstenveien 4
Varamedlem	Gunnar Norum	PV	Seierstenveien 4
Varamedlem	Ann Judith Rygh	PV	Seierstenveien 4
Arrangementskomité:	Karin Wold	PV	Seierstenveien 4
	Ann Judith Rygh	PV	Seierstenveien 4
Gassansvarlig SP 1:	Jan Hugo Lundvall	PV	Seierstenveien 4

Styret er innstilt på å ta gjenvalg, da det ikke har kommet inn forslag til nytt styre.



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Gartner Torgeir Haver sluttet 31.03.2014, og Uteanlegg AS overtok ansvaret for området. I tillegg har sameiet avtale med Drøbak renseri om matteleie ved inngangsdørene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg som deles med Seiersten Park II. Hver seksjon har rett til minst en parkeringsplass men dette er ikke seksjonert som tillegg til seksjonen og inngår i sameiets fellesareal.

Nøkler

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 558679. 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 slokkeutstyr 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.