



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 963 620
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: NYE MAJOR DRIFTSFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2015

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 283 689	3 543 915
Sum inntekter		3 283 689	3 543 915
Kostnader			
Lønnskostnad	,	68 601	45 640
Annen driftskostnad	„„„„„	3 217 393	3 503 799
Sum kostnader		3 285 994	3 549 439
Driftsresultat		-2 305	-5 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 305	5 523
Sum finansinntekter		2 305	5 523
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 305	5 523
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0
Totalresultat		0	-1



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	,	89 386	124 628
Sum fordringer		89 386	124 628
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	658 150	207 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		658 150	207 448
Sum omløpsmidler		747 536	332 076
SUM EIENDELER		747 536	332 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital		0	0
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		325 820	285 980
Annen kortsiktig gjeld		421 716	46 095
Sum kortsiktig gjeld		747 536	332 076
Sum gjeld		747 536	332 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 536	332 076



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Nye Major Driftsforening
avholdes mandag 27. april 2015 kl. 18.00 i OBOS sine lokaler.**

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) Supplering av utebelysning.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo 25.03.2015

Styret i Nye Major Driftsforening

Arne Kjeldsen/s/ Per Heyerdahl/s/ Anders Roberg/s/ Magnus Tvenge/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Kjeldsen	Tangerudveien 11
Styremedlem	Per Heyerdahl	Postboks 5255 Majorstuen
Styremedlem	Anders Roberg	Sørkedalsveien 9 D
Styremedlem	Magnus Tvenge	PB 515 Skøyen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nye Major Driftsforening

Nye Major Driftsforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995963620, og ligger i bydel 5 i Oslo kommune.

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.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er .



Styrets arbeid

Driftsforeningen har siden forrige årsmøte avholdt 6 styremøter. En stor del av arbeidet har imidlertid skjedd i form av løpende kontakt via telefon og epost, ettersom det har vært mange "kritiske" situasjoner i driften av bygningsmassen.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

- **Vannlekkasjeproblemer**
- Kan deles opp slik:
 - **1) Vanninntrenging fra gate grunnet manglende eller tett kapasitet fra kommunale kummer.** Driftsforeningen jobber både mot Oslo kommune for å utbedre, samt gjennomføre fysiske tiltake for å utbedre forholdet. Ved tett avløp skal telefon 175 ringes, kommunen vil da rykke ut og tømme kum.
 - **2) Snøsmelting fra biler, hovedsaklig parkering for XXL ved sterkt snøfall.**
 - Her jobbes med ulike mulig løsninger, og vi samarbeider med utleier av XXL for å få kontroll. P.t. er løsningen at utleier tar ansvaret for å vannsuge overflatevann. Langsiktige forbedringer drøftes å anlegge vanntett membrane litt popover veggene, heve en dør eller to, etc.
 - **3) Ansamling vann i heissjakter.**
 - **4) Lekkasje fra varmtvannsberedere.** "Våtrommene" der varmtvannsberederne står, viser seg ikke å være tilstrekkelig sikret mot lekkasjer. Dette har medført lekkasjer til boder og garasjer. Det jobbes med mulige løsninger.
- 5. 5) Øvrige lekkasjer, mulig gjennom grunnmur fra ulike kanter av bygget.



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 3 283 689.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 285 994.

Årets resultat på kr 0 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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.

Energikostnader

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

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 8% økning felleskostnadene fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 25.03.2015
Styret i Nye Major Driftsforening

Arne Kjeldsen/s/ Per Heyerdahl/s/ Anders Roberg/s/ Magnus Tvenge/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Nye Major Driftsforening

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Major Driftsforening, som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 sameiets 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 sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nye Major Driftsförening per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 anvendelse av overskuddet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



7018 - NYE MAJOR DRIFTSFORENING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 689	3 543 915	3 632 688	4 323 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 283 689	3 543 915	3 632 688	4 323 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 601	-5 640	-8 460	-9 165
Styrehonorar	4	-60 000	-40 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-7 154	-6 546	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-1 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-35 525	-34 323	-43 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-1 200	-6 202	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-2 470	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-648 282	-836 873	-827 000	-1 422 000
Kommunale avgifter	8	-342 950	-317 546	-343 000	-387 000
Energi/fyring		-1 397 146	-1 548 956	-1 600 000	-1 520 000
Andre driftskostnader	9	-784 138	-750 883	-729 000	-833 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 285 994	-3 549 439	-3 634 960	-4 302 165
DRIFTSRESULTAT		-2 305	-5 523	-2 272	20 835
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 305	5 523	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 305	5 523	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-2 272	20 835



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		561	0
Kortsiktige fordringer	11	88 825	124 628
Driftskonto i OBOS-banken		657 912	146 176
Sparekonto i OBOS-banken		238	61 271
SUM OMLØPSMIDLER		747 536	332 076
SUM EIENDELER		747 536	332 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		325 820	285 980
Annen kortsiktig gjeld	12	421 716	46 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		747 536	332 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 536	332 076
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2015
Styret for Nye Major Driftsforeningen

Arne Kjeldsen/s/	Per Heyerdahl/s/	Anders Roberg/s/	Magnus Tvenge/s/
------------------	------------------	------------------	------------------

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

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

INNETEKTER

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.

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.

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**

Andre overfør./anvendelser	-348 999
Felleskostnader	2 782 932
Seksjonert lokale	849 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 283 689

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 601
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 601

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	1 900
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-1 200

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 074
Drift/vedlikehold VVS	-6 447
Drift/vedlikehold elektro	-16 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 454
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-168 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 728
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 493
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-230 403
Kostnader dugnader	-1 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-648 282

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-342 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 950

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Container	-71 703
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 375
Verktøy og redskaper	-1 037
Lyspærer og sikringer	-27 636
Vaktmestertjenester	-498 657
Vakthold	-65 733
Snørydding/gressklipping	-60 399
Andre fremmede tjenester	-35 750
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-3 065
Telefon, annet	-4 609
Porto	-130
Bankgebyr	-1 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-784 138



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
SUM FINANSINNTEKTER	2 305

NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning avdeling BN7018 s-5805	29 261
Avregning avdeling BN7018 s-5922	31 246
Avregning avdeling BN7018 s-5955	12 210
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	16 108
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	88 825

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning avdeling BO7018 s-5618	-158 611
Avregning avdeling BO7018 s-5922	-202 327
Avregning avdeling BO7018 s-5955	-60 777
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-421 716



Sak a) Supplering av utebelysning

Bakgrunn: På vinterstid, i den mørke tiden, uten lys fra snø, er uteområdet mellom og utenforbygningene, mer eller mindre mørklagte. Det er svært lett å gjøre områdene om til en arena for kriminalitet og lyssky virksomhet. Nesten daglig ser vi som bor på enden av bygget, mot

parken/T-banen, at det er virksomhet som ikke "tåler" belysning.

Det gjemmes "saker" inne i buskene, og det er "handel" i parken. Politiet er med jevne mellomrom nederst i parken på grunn av innbrudd o.a. i T-bane stasjonen, og det søkes med hunder etter spor. Tidligere i vinter møtte vi politiet som søkte etter spor i området etter et voldtektsforsøk.

Alt dette til sammen gjør at vi kan føle oss utrygge i perioder, spesielt på kvelden/natten.

Er det mulig å gjøre noe med belysningen ute? Sterkere pærer? Endring av armatur?

Styrets innstilling: Belysningen er en del av driftforeningens vedlikeholdsansvar. Vi vil kontinuerlig følge opp utskifting av lyskilder. Styret vil vurdere om det er behov for supplering og/eller oppgradering av lysarmaturene. Basert på styrets vurdering vil supplering eller oppgradering av utelysarmatur bli foretatt

Forslag til vedtak: Styret vil vurdere om det er behov for supplering og/eller oppgradering av lysarmaturene. Basert på styrets vurdering vil supplering eller oppgradering av utelysarmatur bli foretatt



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende gjennom telefon og e-post.

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. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Driftforeningen forvalter avtale om elektrisk kraft til oppvarming av vann, ventilasjon og gårdslys.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har gjennomført vedtatte sikringstiltak.