Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 487 959
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET SØRE ØYJORDEN 75
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Vestre Strømkaien 7 5008 BERGEN

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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.04.2015

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, 11.09.2019

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		506 765	503 422
Sum inntekter		**506 765**	**503 422**
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 883	6 883
Annen driftskostnad	,,,,,,,	287 101	202 002
Sum kostnader		**293 985**	**208 886**
Driftsresultat		**212 781**	**294 536**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 264	5 570
Sum finansinntekter		**5 264**	**5 570**
Annen finanskostnad		113 352	117 961
Sum finanskostnader		**113 352**	**117 961**
Netto finans		**-108 088**	**-112 391**
Ordinært resultat før skattekostnad		**104 692**	**182 145**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**104 692**	**182 145**
Årsresultat		**104 692**	**182 145**
Totalresultat		**104 693**	**182 146**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 692	182 145
Sum overføringer og disponeringer		**104 692**	**182 145**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 868	9 752
Sum varige driftsmidler		**2 868**	**9 752**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**2 868**	**9 752**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer	,	8 517	60 619
Sum fordringer		**8 517**	**60 619**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	432 083	400 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**432 083**	**400 309**
Sum omløpsmidler		**440 600**	**460 929**
SUM EIENDELER		**443 469**	**470 680**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 498 715	1 626 244
Sum opptjent egenkapital		**-1 498 715**	**-1 626 244**
Sum egenkapital		**-1 498 715**	**-1 626 244**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 932 509	2 020 666
Sum annen langsiktig gjeld		**1 932 509**	**2 020 666**
Sum langsiktig gjeld		**1 932 509**	**2 020 666**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	,	598	637
Leverandørgjeld		6 301	52 722
Annen kortsiktig gjeld		2 776	22 899
Sum kortsiktig gjeld		**9 675**	**76 258**
Sum gjeld		**1 942 184**	**2 096 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**443 469**	**470 680**

Sameiet Søre Øyjorden 75

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte onsdag22.04.2015 kl. 19.00 hos Instebø Søndre Øyorden 71.

Sakliste:

1. Åpning.
2. Valg av møteleder og en sameier til å underskrive protokollen sammen med leder.
3. Godkjenning av innkalling og sakliste.
4. Godkjenne årsregnskapet 2014
5. Styrets rapport 2014
6. Innkomne forslag.
7. Valg av styreleder.
8. Valg av 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Bergen 24.03.2015

Med vennlig hilsen
Sameiet Søre Øyjorden 75
Styret.

Sameiet Søre Øyjorden 75

ÅRSBERETNING 2014

1. **Sameiets virksomhet.**
   Sameiets formål er å forvalte Søndre Øyjorden 71/73/75 til beste for sameierne, i henholde til gjeldene lover og regler, og bestemmelser vedtatt av sameiermøtet.
2.
3. **Styret og styrets arbeid**
4.

a) Styrets sammensetning

Følgende styre ble valgt på ordinært sameiermøte 10.04.2014

Styreleder:	Ann Helen Instebø
Styremedlemmer:	Mette Rutledal
	Guttorm Aase
Varamedlem:	Laila Johannessen

b) Møtevirksemhet

Vararepresentanten har vært innkalt til styremøtene.
Siden ordinært sameiermøte 10.04.2014 har styret hatt 2 ordinære styremøter.

3. Sameiets drift

a) Drift
Året 2013 har vært preget av ordinær drift, med mindre reperasjon-/vedlikeholdsarbeide. Sameiet har fått pusset opp og malt begge gavl veggene.

b) Sameiets eiendomsmasse og forsikring
Sameiet består av 13 seksjoner fordelt på 12 boligseksjoner og 1 næringsdel.

Sameiet er fullverdiforsikret i Tryg. Samlet forsikringssum er kr. 61.196.200,-. Egenandel skade utgør kr. 10.000,-. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre i seksjonene.

e) Boligomsetning
Det har ikke vært omsatt boliger i 2014.

4. Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.
Sameiet har et årsresultat på kr.104.692.- som forelås overført til udekket tap.

Forretningsførsel og revisjon
OBOS Stor-Bergen er forretningsfører for sameiet.
Revisorgruppen Hordaland AS har gjennomført revisjonen.

5. Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

6. Forurensing av det ytre miljø
Sameiet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Bergen 30.03.2015

Ann Helen Instebø	Mette Rutledal	Guttorm Aase
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Laila Johannessen
Varamedlem

6250 - SAMEIET SØRE ØYJORDEN 75

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	506 765	503 422	511 594	511 594
SUM DRIFTSINNTEKTER		**506 765**	**503 422**	**511 594**	**511 594**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	9	-6 883	-6 883	-6 883	-6 868
Revisjonshonorar	3	-2 645	-2 556	-2 645	-2 738
Forretningsførerhonorar		-18 674	-18 012	-18 929	-19 310
Konsulenthonorar	4	-4 150	-325	0	0
Drift og vedlikehold	5	-126 568	-19 692	-145 000	-447 595
Forsikringer		-46 808	-44 964	-46 379	-50 089
Kommunale avgifter		0	0	-1 000	0
Energi/fyring		-54 106	-59 101	0	-55 000
Kabel-/TV-anlegg		-32 841	-30 081	-31 762	-32 365
Andre driftskostnader	6	-1 310	-4 435	-10 000	-10 000
Avregning Næring			-22 836		
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-293 985**	**-208 886**	**-262 598**	**-623 965**
DRIFTSRESULTAT		**212 781**	**294 536**	**248 996**	**-112 371**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	5 264	5 570	0	0
Finanskostnader	8	-113 352	-117 961	-114 614	-107 528
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-108 088**	**-112 391**	**-114 614**	**-107 528**
ÅRSRESULTAT		**104 692**	**182 145**	**134 382**	**-219 899**
Overføringer:					
Udekket tap Næring		-46 571	0		
Reduksjon udekket tap Bolig		58 121	182 145		

6250 - SAMEIET SØRE ØYJORDEN 75

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	2 868	9 752
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 868**	**9 752**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37	3 693
Kortsiktige fordringer	10	8 480	54 811
Tidsavgrensing lån			2 115
Driftskonto i OBOS-banken		432 083	0
Innestående i andre banker		0	400 309
SUM OMLØPSMIDLER		**440 600**	**460 929**
SUM EIENDELER		**443 469**	**470 680**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 474 979	-1 626 244
Egenkapital til Næring		-23 736	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 498 715**	**-1 626 244**

Sameiet har med virkning fra og med regnskapsåret 2014 endret prinsipp når det gjelder avregning av kostnader næring.
Bokført avregning pr. 31.12.13 kr. 22 836,-, var i 2013 presentert som kortsiktig gjeld jf. Note 3, 2013

	Note	2014	2013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 932 509	2 020 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 932 509**	**2 020 666**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 301	52 722
Påløpte renter		598	637
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	2 776	22 899
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 675**	**76 258**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**443 469**	**470 680**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BERGEN 2.3.2015,

STYRET FOR SAMEIET SØRE ØYJORDEN 75

ANN HELEN SÆTHER INSTEBØ GUTTORM AASE METTE RUTLEDAL

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.

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.

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	176 904
Felleskostnader Næring	96 528
Reduksjon Lån/renter	-4 891
Lån/Renter	206 400
Kabel-TV	31 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**506 765**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 645	2 645

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Teknisk rådgivning	-4 150
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 150**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 028
Drift/vedlikehold VVS	-21 605
Drift/vedlikehold elektro	-2 540
Egenandel forsikring	11 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-126 568**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-1 050
Porto	-209
Bank- og kortgebyr	-51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 310**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	384
Renter bank	4 830
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	**5 264**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

DNB	-113 352
SUM FINANSKOSTNADER	**-113 352**

NOTE: 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

Schulthess Spirit 7 kg		
Tilgang 2010	34 417	
Avskrevet tidligere	-24 665	
Avskrevet i år	-6 883	
		7 458
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 868**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 883**

NOTE: 10
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	8 480
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 480**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.14 var 5,65%. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2010	-2 183 531	
Nedbetalt tidligere	162 865	
Nedbetalt i år	88 157	
		-1 932 509
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 932 509**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

FINANS	-2 776
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 776**

6250 - SAMEIET SØRE ØYJORDEN 75

Vedlegg til Årsregnskapet i 2014

Fordeling av utgifter mellom bolig og næring pr. 31.12.14

Annen egenkapital

	Næringsseksjon	Boligdel	
Annen egenkapital 01.01.	22 835,85		
Avregning Husleie 2014	0,00	0,00	
Årsresultat 2014	-46 571,86	151 862,90	105 291,04
Annen egenkapital 31.13.	**-23 736,01**	**151 862,90**	**128 126,89**

	Felles	Boligdel	
600 Avskrivning kontorutst./invent	6 883,32		
620 Elektrisk energi	46 422,00	7 683,81	
6601 Drift/vedl bygg	114 028,31		
6602 Drift/vedl.hold VVS	21 605,00		
6603 Drift vedl elektro	2 540,00		
6607 kabel TV		32 841,00	
663 Egen andel forsikr.		-11 605,00	
670 Forretningsførerhonorar	18 673,50		
671 revisorhonorar	2 645,00		
673 Konsulent honorar	4 150,00		
689 Andre kontorkostnader		1 050,00	
694 Porto		209,00	
7501 Forsikring	46 808,00		
777 Bank og kortgebyr	50,60		
80526 Bankrenter	-4 829,52		
8039 Andre renteinntekter	-50,44		
8034 Renter mellomregn.konto	-384,00		
8154 Pantegjeldsssrente		85 138,38	
8155 Renter lån		28 139,00	
8191 Andre rentekostnader		75,00	
3600-098 Overskudd finans		4 292,00	
Sum	**258 541,77**	**147 823,19**	**406 364,96**

Næringsseksjonens andel	143 099,86
Innkrevd i år	96 528,00
Underskudd 2014	**-46 571,86**

Boligseksjonenes andel	263 265,10
Innbetalt i år	415 128,00
Overskuddd 2014	**151 862,90**

Til årsmøtet i
Sameiet Søre Øyjorden 75

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Strøndgaten 203,
Pb. 1986 Nordnes
N-5818 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 43,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

REVISORS BERETNING 2014

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søre Øyjorden 75, som består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 104 692 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 rettvisende 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 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
UHY

Statsautoriserte revisorer

Konklusjon
Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Samelet Søre Øyjorden 75 per 31. desember 2014 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.

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 begrenset revisjon 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.

Bergen, den 10. april 2015
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
UHY
www.rg.no