



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 772 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKATOPPEN
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	389 940	364 199
Sum inntekter		389 940	364 199
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 462	5 462
Annen driftskostnad	„„„„„	336 746	323 936
Sum kostnader		365 029	352 218
Driftsresultat		24 911	11 981
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		241	275
Sum finansinntekter		241	275
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		241	275
Ordinært resultat før skattekostnad		25 152	12 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 152	12 256
Årsresultat		25 152	12 256
Totalresultat		25 153	12 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 152	12 256
Sum overføringer og disponeringer		25 152	12 256



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		43 699	49 161
Sum varige driftsmidler		43 699	49 161
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 699	49 161
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	37 611	30 702
Sum fordringer		37 611	30 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		142 114	68 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		142 114	68 658
Sum omløpsmidler		179 725	99 360
SUM EIENDELER		223 424	148 521

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			
Annen egenkapital		162 704	137 552
Sum opptjent egenkapital		162 704	137 552
Sum egenkapital		162 704	137 552
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		53 955	550
Annen kortsiktig gjeld		6 765	10 419
Sum kortsiktig gjeld		60 720	10 969
Sum gjeld		60 720	10 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 424	148 521



Til seksjonseierne i Eikatoppen Boligsameie

Velkommen til sameiermøtet 2015.

Denne innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014.

I tillegg finner du bakerst i heftet "Orientering om sameiets drift".

Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktige for deg som seksjonseier.

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 Eikatoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Eikatoppen Boligsameie avholdes
Tirsdag 24.03. 2015 kl. 18:00 Drøbak golfklubb, 2. etg i hovedhuset, Belsjøvn 50.**

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 (se side 11)

- A) Støyskjerm ut mot veien
 - B) Høyre sportsboden
 - C) Vask og maling av fasader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlem for 1 år

**ETTER SAMEIERMØTET BLIR DET LITT INFORMASJON FRA STYRET RUNDT
ALLE AVTALENE VÅRE, SAMT MULIGHET FOR DISKUSJON RUND TING DERE
ØNSKER Å TA OPP.**

Drøbak, 5. mars 2015
Styret i Eikatoppen Boligsameie

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

			Valgperiode:
Leder	Olav Grotmoll	Sogstikroken 2 A	2014-2016
Styremedlem	Christian Rebnord	Sogstikroken 8 C	2014-2016
Styremedlem	Marie Syversen	Sogstikroken 6 B	2014-2016
Varamedlem	Karen Edelberg Villand	Sogstikroken 4 A	2014-2015

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 Eikatoppen Boligsameie

Sameiet består av 19 seksjoner.

Eikatoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996772268, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Sogstikroken 2-10 A-D
(kun Partall)

Gårds- og bruksnummer :
71 502

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.

Eikatoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets er ikke revisjonspliktig og har ikke revisor.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 385 740,-.

Dette er kr 7 800,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at beboere er fakturert med strøm for bruk av Elektrisk bil.

Andre inntekter vedrører innbetaling for bruk av strøm til elektrisk bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 365 029,-.

Dette er kr 46 029,- høyere enn budsjett og skyldes at Elektrisk energi er budsjettet med kr 0,- for 2014, som beklageligvis skyldes at tallet er fallt ut, skulle vært budsjettet med kr 36 000,-.

Styret har god kostnadskontroll og vi ser ingen grunn til å kommentere kostnadene ytterligere.

Resultat

Årets resultat på kr 25 152,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 ca kr 119 000,-.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 1 685,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eikatoppen Boligsameie.

Lån

Sameiet 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, 5. mars 2015
Styret i Eikatoppen Boligsameie

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	385 740	363 960	382 140	393 000
Andre inntekter	3	4 200	239	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		389 940	364 199	382 140	393 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	11	-5 462	-5 462	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-4 149	-4 906	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-44 650	-43 055	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-3 235	-3 103	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-120 275	-97 430	-119 000	-129 000
Forsikringer		-32 535	-31 160	-33 000	-35 000
Elektrisk energi		-45 310	-36 406	0	-45 000
Kabel-/TV-anlegg		-69 290	-60 048	-64 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-17 303	-47 827	-26 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-365 029	-352 218	-319 000	-389 000
DRIFTSRESULTAT		24 911	11 981	63 140	4 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	241	275	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		241	275	0	0
ÅRSRESULTAT		25 152	12 256	63 140	4 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		25 152	12 256		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	43 699	49 161
SUM ANLEGGSMIDLER		43 699	49 161
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 442	0
Kortsiktige fordringer	12	29 169	30 702
Driftskonto i OBOS-banken		142 114	68 658
SUM OMLØPSMIDLER		179 725	99 360
SUM EIENDELER		223 424	148 521
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		162 704	137 552
SUM EGENKAPITAL		162 704	137 552
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 765	10 419
Leverandørgjeld		53 955	550
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 720	10 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 424	148 521
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 5. mars 2015,
STYRET FOR EIKATOPPEN BOLIGSAMEIE

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/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 skattetrekkkonto 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**

Strøm El-bil ladere 01.07-31.12	3 600
Felleskostnader	321 876
Kabel-TV	60 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	385 740

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm El-bil 1. halvår	4 200
SUM ANDRE INNETEKTER	4 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 20 000.-.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 149.-.
Honoraret gjelder revisjon i 2013.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 235
SUM KONSULENTHONORAR	-3 235

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 550
Drift/vedlikehold elektro	-13 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 939
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 275

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-9 738
Trykksaker	-1 395
Telefon, annet	-437
Porto	-1 233
Bankgebyr	-1 512
Velferdskostnader	-2 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 303

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNEKTER	241

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparater		
Tilgang 2013	54 624	
Avskrevet tidligere	-5 462	
Avskrevet i år	-5 462	
		43 699
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		43 699

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 462
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	29 169
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 169

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Støyskjerm ut mot veien

Støyskjermen ved fotgjengerfeltet i Sogstiveien gjør at det er meget uoversiktlig der.

Forslag 1:

Ta bort en bit, ca. 2 meter av støyskjermen. Dette vil gjøre det mer oversiktlig.

Forslag 2:

Ta bort en bit, ca. 2 meter av støyskjermen, og sette opp en blomsterkasse lik den som er i andre enden av støyskjermen.

B) Høyre sportsboden

Forslag1:

Opprydning i boden på dugnad.

Montert noen flere sykkelstativ.

Sette opp hyller over syklene.

C) Vask og maling av fasader

Forslag 1:

Det vedtas at alle hus vaskes på felleskost til sommeren, og så ved behov, for eksempel hvert 3 år(hyppighet viser seg) leier vi noen til å gjøre dette så tar det 5 timer pr hus.

Forslag 2:

Det vedtas at alle hus vaskes og males til sommeren slik at vi om mulig slipper både senere vedlikehold og om mulig så skitne hus da fasadene blir bedre. Frist for å male på egen hånd settes til 01 mai.

Forslag 3:

Vedtast at alle hus vaskes og males til sommeren slik at vi om mulig slipper både senere vedlikehold og om mulig så skitne hus da fasadene blir bedre. Frist for å male på egen hånd settes til 15 August.

Forslag 4:

Hver rekke kan bli enige om en farge som hele den rekken kan males i. Sameiet kan for eksempel si at det skal være et utvalg av farger(nøytrale, duse, jord, grå eller gul) eller for eksempel ikke sterke farger.



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått jobbet frem ny avtale med Get.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet kjøper ikke vaktmestertjenester men Saxebøl & Raanaas brøyter å strør på sameiets fellesområde i henhold til avtale.

Nøkler

Nøkler kan bestilles av ny styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 586706. 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 sløkkeutstyr 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

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.