



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 078 377  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SKOGEN VEST HUSEIERFORENING  
Forretningsadresse: c/o Falkenberg Regnskapsbyrå AS  
Hagelundveien 2  
1459 NESODDEN

### 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: Etzelmüller Bernd  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2016

### 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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	635 021	535 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>635 021</b>	<b>535 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	55 078	95 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	9 807	9 807
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	504 060	547 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>568 947</b>	<b>653 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 074</b>	<b>-117 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 030	5 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 030</b>	<b>5 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 030</b>	<b>-5 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>69 106</b>	<b>-112 931</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 106</b>	<b>-112 931</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 104</b>	<b>-112 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 106</b>	<b>-112 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 104	-112 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 104</b>	<b>-112 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	69 468	79 275
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>69 468</b>	<b>79 275</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 468</b>	<b>79 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 280	1 061
Andre fordringer	12	34 213	41 026
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 493</b>	<b>42 087</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		379 646	327 123
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>379 646</b>	<b>327 123</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>437 140</b>	<b>369 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 608</b>	<b>448 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		484 563	415 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>484 563</b>	<b>415 459</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>484 563</b>	<b>415 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	7 251
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	22 044	25 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 045</b>	<b>33 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 045</b>	<b>33 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 608</b>	<b>448 486</b>



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

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Skogen Vest Huseierforening

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Vest Huseierforening, som viser et overskudd på kr 69 104. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 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 Skogen Vest Huseierforening 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.

**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 selskapsregnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2016

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
Registrert revisor



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

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Skogen Vest Huseierforening

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Vest Huseierforening, som viser et overskudd på kr 69 104. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 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 Skogen Vest Huseierforening 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.

**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 selskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2016

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
Registrert revisor



## Resultatregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	628 300	535 600	597 400	659 200
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>628 300</b>	<b>535 600</b>	<b>597 400</b>	<b>659 200</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	6 721	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>6 721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>635 021</b>	<b>535 600</b>	<b>597 400</b>	<b>659 200</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	13 078	11 844	6 000	5 640
Styrehonorar	3	42 000	84 000	42 000	40 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	11	9 807	9 807	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		989	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	108 384	103 308	111 000	122 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	0	900	1 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	10 121	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	5 809	22 940	34 000	20 000
Revisjonshonorar	8	9 291	12 981	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		46 491	44 919	46 000	48 000
Annet honorar	9	0	15 188	20 000	20 000
Kontorkostnad		6 065	16 649	18 000	8 000
TV/bredbånd		316 632	312 605	328 776	335 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		45	1 054	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		5 200	5 385	5 000	5 000
Forsikringer		101	95	1 000	1 000
Annen kostnad	10	5 053	1 792	4 000	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>568 947</b>	<b>653 589</b>	<b>633 776</b>	<b>625 640</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 074</b>	<b>-117 989</b>	<b>-36 376</b>	<b>33 560</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 030	5 057	5 000	5 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 030</b>	<b>-5 057</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>69 104</b>	<b>-112 932</b>	<b>-31 376</b>	<b>38 560</b>
Overført til/fra annen egenkapital		69 104	-112 932	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>69 104</b>	<b>-112 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2015 Skogen Vest Huseierforening

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre driftsmidler	11	69 468	79 275
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 468</b>	<b>79 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		23 280	340
Kundefordringer		0	721
Andre kortsiktige fordringer	12	4 202	16 175
Forskuddsbetalte kostnader		30 011	24 851
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		379 646	327 123
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>437 140</b>	<b>369 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 608</b>	<b>448 486</b>



## Balanse 2015 Skogen Vest Huseierforening

	Note	2015	2014
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		484 563	415 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>484 563</b>	<b>415 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>484 563</b>	<b>415 459</b>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 044	24 413
Leverandørgjeld		0	7 251
Skyldig off. myndigheter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	0	1 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 045</b>	<b>33 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 045</b>	<b>33 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 608</b>	<b>448 486</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roy Ramberg  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Karin Nygård  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Elisabeth Kristine Bay  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Øystein Løes  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Svein Tore Gjermstad  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Grete Espeland  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Christen Krosshøl  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening**

**Note 0 - Regnskapsprinsipp**

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

**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.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

**Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til egen Skattetrekkkonto.

**Forskuddsbetaalte kapitalkostnader**

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.



## Noter årsregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2015	2014
3600 Innkrevde felleskostn. drift	628 300	535 600
<b>Sum</b>	<b>628 300</b>	<b>535 600</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2015	2014
3999 Andre inntekter	6 721	0
<b>Sum</b>	<b>6 721</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2015	2014
5120 Timelønn fra lønssystemet	5 600	0
5150 Påløpne feriepenger	672	0
5400 Arbeidsgiveravgift	6 712	11 844
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	95	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	42 000	84 000
<b>Sum</b>	<b>55 078</b>	<b>95 844</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2015	2014
6362 Skadedyrutryddelse	40 944	18 375
6391 Snømåking, strøing	50 000	47 554
6392 Containerleie/tømming	17 441	37 379
<b>Sum</b>	<b>108 384</b>	<b>103 308</b>

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2015	2014
6329 Kommunale avgifter	0	900
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>900</b>



## Noter årsregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2015	2014
6500 Verktøy og redskaper	0	10 121
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>10 121</b>

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2015	2014
6601 Vedlikehold bygg	158	443
6602 Vedlikehold VVS	5 239	0
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	0	22 497
6620 Vedlikehold utstyr	412	0
<b>Sum</b>	<b>5 809</b>	<b>22 940</b>

### Note 8 - Revisjonshonorar

	2015	2014
6700 Revisjonshonorar	9 291	12 981
<b>Sum</b>	<b>9 291</b>	<b>12 981</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

### Note 9 - Andre honorar

	2015	2014
6720 Juridisk honorar	0	15 188
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>15 188</b>

### Note 10 - Andre kostnader

	2015	2014
7719 Møter, div. styret	1 835	0
7720 Generalforsamling	600	0
7770 Betalingskostnader	816	1 517
7772 Omkostninger inkasso	755	0
7790 Andre kostnader	1 135	275
7795 Husleietap	-88	0
<b>Sum</b>	<b>5 053</b>	<b>1 792</b>



Noter årsregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening

Note 11 - Varige driftsmidler

	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 980
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 980
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 512
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	69 468
Årets avskrivninger :	9 807
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	10

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2015	2014
1542 Mellomregning BBL Finans	3 851	14 466
1549 Fordring mellomregning	0	1 300
1570 Andre kortsiktige fordringer	351	410
<b>Sum</b>	<b>4 202</b>	<b>16 175</b>

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2015	2014
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 363
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 363</b>



Noter årsregnskap 2015 Skogen Vest Huseierforening

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapita per 01.01	Endringer	Egenkapita per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	415 459	69 104	484 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>415 459</b>	<b>69 104</b>	<b>484 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>415 459</b>	<b>69 104</b>	<b>484 563</b>



## Skogen Vest Huseierforening

### Årsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr	
Styreleder	Roy Ramberg	Furuveien 15	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Karin Nygård	Vestoppfaret 7 B	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Øystein Løes	Vestoppfaret 9 D	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Svein Tore Gjermstad	Vestoppfaret 3B	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Grete Espeland	Vestoppfaret 1 A	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Christen Krosshøl	Furuveien 14	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Elisabeth Kristine Bay	Skogveien 8 D	1450 NESODDTANGEN

Selskapets styre består av tre kvinner og fire menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### Overdragelse av leiligheter

5 gårds- og bruksnumre har det siste året skiftet eiere.

### Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12. ingen juridiske andelseiere.

### Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977078377. Det er 103 leiligheter og 0 næringslokaler i selskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

### Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i IF. Avtale nr.: SP587400.  
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

### Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 69 104,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.



(FOR UTFYLLING AV STYRET )

## HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

## Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 8 styremøter og behandlet over 16 styresaker.

Vi sier «over» over her fordi det kommer et styremøte til FØR årsmøtet men etter at dette papirarbeidet må være sendt. Det er ikke mange saksnumre men det er fordi mange av sakene er pågående større saker (som dokumentert under).

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

## Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

### 1. Rotte problematikk

I inneværende periode som i forrige periode har rottebekjempelse vært en del av styrets arbeid. Siden Anticimex sine wisetrap feller har vært i bruk har de drept til sammen 366 + 219 = 585 rotter den siste 21/3. Wisetrap avtalen med Anticimex kan bli sagt opp på et eller annet tidspunkt ifm mulig overdragelse av Skogvn til Nesodden Kommune.

### 2. Utbygging Jørgen Bernersvei og eventuell avståelse av Skogvn til Nesodden Kommune

Mye har skjedd her i inneværende periode. Det viktigste er at utbygger har fått erferd med å få godkjent en **Gjennomføringsavtale** med Nesodden Kommune (NK). I denne avtalen ligger det blant annet igangsettelsestillatelse, tidsfrister, overdragelse til NK, sluttokumentasjon osv. I teorien trenger utbygger bare varsle NK ca 1 uke før de setter i gang. Allikevel er det ikke så enkelt for utbygger fordi det er arealer som Skogen Vest (SVHF) eier og som Garasjesameiet (SG) eier. Man kan ikke sette i gang utbygging på annen manns eiendom uten at det foreligger en avtale mellom partene.

Siden Utbygger allerede er iferd med å gjennomføre salg av enheter haster løsninger både for Utbygger, NK, SG og SVHF. I dette ligger da SVHF og SG sine muligheter til å få på plass noen avtaler som sikrer både SVHF og SG ift prosessen og ift sluttresultat. Derfor har SVHF og SG satt opp en liste med 5 punkter som bør være avtalt før vi gir «go» til utbygger:

- Utbygger dekker utgifter til oppsett av alternativ garasjeløsning for SG.
- NK overtar eierskap til HELE Skogvn. Overdragelsen skjer før utbygging settes i gang.
- NK forplikter seg til å ikke påføre SVHF noen utgifter ifm med overdragelsen av Skogvn.
- NK og/eller Utbygger forplikter seg til å ikke påføre beboerne langsmed Skogvn og ut til Riksveien noen ekstra utgifter ifm utbyggingen.
- Utbygger forplikter seg til å betale for SVHF og SG sine advokat utgifter ifm med Gjennomføringsavtalen.

SVHF sitt styre har mandat til å gjennomføre selve overdragelsen av Skogvn til NK etter ekstraordinært årsmøte avholdt 12/2/2014 (kopi er vedlagt årsmøte innkallelsen). Vi jobber hurtig for å prøve å få slutført dette nå, og denne delen er den delen som krever nøyte arbeid hvorav deler må utføres av advokat. Selv om dette årsmøtet vil føre til endringer i styret vil de som jobber med dette fortsette inntil det er fullført.

### 3. Skifte av forretningsfører

Ved forrige årsmøte informerte styret om at det var iferd med å skifte forretningsfører. Denne prosessen har blitt veldig forsinket og er fortsatt ikke gjennomført. Lovlig vedtatt styrevedtak



ligger fortsatt til grunn for å gjennomføre denne overgangen på en god måte. Per dags dato er vi nesten i havn med å inngå en avtale med en ny forretningsfører her på Nesodden. Nærmere beskjed vil komme når avtalen er helt gjennomført mest sannsynlig før selve årsmøtet. Det vil også ta en stund før alle praktiske formaliteter er gjennomført på en god måte (maks 6 måneder).

#### **4. Beboernes rettigheter til å påvirke omgivelsene**

Det kan virke på styret noen ganger som om mange beboere er litt usikre på det å melde saker til styre og årsmøte. Er det lov, hvordan gjør jeg det og hvem henvender jeg meg til? Det nåværende styret ønsker å oppmuntre alle som er medlemmer til å delta aktivt i omgivelsene våre og i det styret gjør. Det er helt legitimt og kjempebra hvis du/dere har ideer, forslag og annet som du ønsker at styret skal ta stilling til enten gjennom et styremøte og/eller gjennom et årsmøte. Vi oppmuntrer derfor alle til søke styret eller spørre styret hvis det er noe man ønsker eller lurer på. Kanskje ønsker du å felle et tre, kanskje ønsker du å få dekket noen utgifter til gode initiativ som angår SVHF, kanskje ønsker du å søke om større endringer osv osv.

Styret jobber jo med det det til enhver tid selv mener er viktig, men kommer det signaler fra dere om at noe er viktig så er det ingenting i veien for at dette også skal komme opp og kanskje til og med blir vedtatt. Så vi ønsker å invitere alle til å spørre og delta på det nivået du selv ønsker. Du vil i alle fall få et hyggelig svar på det du spør det lover vi.

Kommer det konkrete forslag fra dere (søknad og annet) som er formulert som et vedtak som kan stemmes over så vil styret stemme over det hvis dere ønsker det avgjort der, eller årsmøtet vil stemme over det der hvis det ønskes. Styret vil aldri ikke behandle en sak som kommer inn som du ønsker at styret skal behandle.

#### **5. Styret har avholdt**

Styret avholdt styremøte og julemiddag på Flasken i Januar.

#### **6. Garasje og tilhenger**

Det har vært litt styr rundt SVHF sin garasje og utstyr inkludert tilhenger. Det har vært de som har brukt tilhengeren, skadet den og så bare satt den tilbake i garasjen uten å ta ansvar på noen som helst måte. Dette gikk så langt en periode at styret vurderte å permittere hele ordningen pga av ubehag (for Betten) og kostnader for SVHF. Vi valgte å fortsette men...

Styret ønsker med dette og fremheve Betten sin fantastiske tålmodighet og innsats i den perioden som har vært. Det har gjennom år vist seg at den eneste løsningen som fungerer for SVHF sin garasje er en frivillig som er villig til å putte timer inn i det å sjekke garasjen, sjekke tilhenger etter at den har vært brukt osv.

#### **7. Problemer i fullbyrdelsen av Vestoppfaret mot Riksveien**

Svein Tore har jobbet en del med problemer med slutføringen av utbyggelsen av Tangen Senter relatert til enden av Vestoppfaret (1 og 3). Han har påtatt seg å fronte denne saken på vegne av Skogen Vest mot kommunen som er den som står ansvarlig for den endelige gjennomføringen av Vestoppfaret. Problemet dreier seg om mangel på fortau og det dreier seg om at Vestoppfaret 1 og 3 ikke lengre har adekvate forhold for å håndtere sitt avfall fordi det ikke finnes alternativer for plassering av søppeldunker uten at man tar seg til rette på kommunens grunn. Denne saken vil fortsette i 2016 inntil kommunen fullfører det de har påbegynt og løsning er på plass for beboerne.

Svein Tore har levert forslag til utbedring av areal på kommunens grunn for å løse overnevnte problemer.

#### **8. Parkeringsproblemer i enden av Skogvn mot Vestoppfaret**

Parkeringsproblemer har vært en vedvarende utfordring for beboerne i SVHF siden Tangen Senter ble ferdigstilt. Det ble alltid påpekt fra vår siden den åpenbare mangelen på parkeringsplasser i parkeringshuset som var planlagt. Disse innsigelsene tok hverken NK eller Tangen Senter hensyn til. Så i dag har vi fortsatt problemer.



Et av vedtakene på årets årsmøte dreier seg om å lage noen flere plasser. Et annet moment som klart kommer inn er mulig overdragelse av hele Skogvn til NK slik at Skogvn blir kommunal.

Elisabeth har jobbet med denne saken gjennom hele perioden og har blant annet snakket med lederen for Tangen Senter, og oppfordret til ansatte ved senteret om å følge reglene i nærområdet også ilt offentlig vei osv. Dette har virket i perioder og i andre perioder ikke.

#### 9. Canal Digital i stedet for Get

Anders Holt (Skogvn 10A) leverte inn et godt forslag om å utrede Canal Digital som alternativ til Get. Da vi har undertegnet en 5 års kontrakt med Get som ikke lar seg si opp før de 5 årene har gått virker det på styret som om et slikt forslag har lite for seg før vi nærmer oss 5 år. Vi informerer herved om dette og vi vedlegger det som Anders sendte inn i innkallingen og så får et framtidig styre ta det opp når vi nærmer oss 2020.

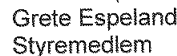
Nesodden, 31/3/2016

  
Roy Råmberg  
Styreleder

  
Karin Nygård  
Styremedlem

  
Øystein Løes  
Styremedlem

  
Svein Tore Gjermstad  
Styremedlem

  
Grete Espeland  
Styremedlem

  
Christen Krøsshøl  
Styremedlem

  
Elisabeth Kristine Bay  
Styremedlem



## Skogen Vest Huseierforening

### Årsmelding 2015

Styret har etter generalforsamling 2015 bestått av følgende representanter:

	Navn	Adr	
Styreleder	Roy Ramberg	Furuveien 15	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Karin Nygård	Vestoppfaret 7 B	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Øystein Løes	Vestoppfaret 9 D	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Svein Tore Gjermstad	Vestoppfaret 3B	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Grete Espeland	Vestoppfaret 1 A	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Christen Krosshøl	Furuveien 14	1450 NESODDTANGEN
Styremedlem	Elisabeth Kristine Bay	Skogveien 8 D	1450 NESODDTANGEN

Selskapets styre består av tre kvinner og fire menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### Overdragelse av leiligheter

5 gårds- og bruksnumre har det siste året skiftet eiere.

### Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12. ingen juridiske andelseiere.

### Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977078377. Det er 103 leiligheter og 0 næringslokaler i selskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

### Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i IF. Avtale nr.: SP587400.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

### Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr 69 104,-. For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskaps-behandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.



(FOR UTFYLING AV STYRET )

## HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i boligselskapet:

## Styrets arbeid:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 8 styremøter og behandlet over 16 styresaker.

Vi sier «over» over her fordi det kommer et styremøte til FØR årsmøtet men etter at dette papirarbeidet må være sendt. Det er ikke mange saksnumre men det er fordi mange av sakene er pågående større saker (som dokumentert under).

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

## Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

### 1. Rotte problematikk

I inneværende periode som i forrige periode har rottebekjempelse vært en del av styrets arbeid. Siden Anticimex sine wisetrap feller har vært i bruk har de drept til sammen 366 + 219 = 585 rotter den siste 21/3. Wisetrap avtalen med Anticimex kan bli sagt opp på et eller annet tidspunkt ifm mulig overdragelse av Skogvn til Nesodden Kommune.

### 2. Utbygging Jørgen Bernersvei og eventuell avståelse av Skogvn til Nesodden Kommune

Mye har skjedd her i inneværende periode. Det viktigste er at utbygger har fått erferd med å få godkjent en **Gjennomføringsavtale** med Nesodden Kommune (NK). I denne avtalen ligger det blant annet igangsettelsestillatelse, tidsfrister, overdragelse til NK, sluttokumentasjon osv. I teorien trenger utbygger bare varsle NK ca 1 uke før de setter i gang. Allikevel er det ikke så enkelt for utbygger fordi det er arealer som Skogen Vest (SVHF) eier og som Garasjesameiet (SG) eier. Man kan ikke sette i gang utbygging på annen manns eiendom uten at det foreligger en avtale mellom partene.

Siden Utbygger allerede er iferd med å gjennomføre salg av enheter haster løsninger både for Utbygger, NK, SG og SVHF. I dette ligger da SVHF og SG sine muligheter til å få på plass noen avtaler som sikrer både SVHF og SG ift prosessen og ift sluttresultat. Derfor har SVHF og SG satt opp en liste med 5 punkter som bør være avtalt før vi gir «go» til utbygger:

- a) Utbygger dekker utgifter til oppsett av alternativ garasjeløsning for SG.
- b) NK overtar eierskap til HELE Skogvn. Overdragelsen skjer før utbygging settes i gang.
- c) NK forplikter seg til å ikke påføre SVHF noen utgifter ifm med overdragelsen av Skogvn.
- d) NK og/eller Utbygger forplikter seg til å ikke påføre beboerne langsmed Skogvn og ut til Riksveien noen ekstra utgifter ifm utbyggingen.
- e) Utbygger forplikter seg til å betale for SVHF og SG sine advokat utgifter ifm med Gjennomføringsavtalen.

SVHF sitt styre har mandat til å gjennomføre selve overdragelsen av Skogvn til NK etter ekstraordinært årsmøte avholdt 12/2/2014 (kopi er vedlagt årsmøte innkallelsen). Vi jobber hurtig for å prøve å få slutført dette nå, og denne delen er den delen som krever nøyte arbeid hvorav deler må utføres av advokat. Selv om dette årsmøtet vil føre til endringer i styret vil de som jobber med dette fortsette inntil det er fullført.

### 3. Skifte av forretningsfører

Ved forrige årsmøte informerte styret om at det var iferd med å skifte forretningsfører. Denne prosessen har blitt veldig forsinket og er fortsatt ikke gjennomført. Lovlig vedtatt styrevedtak



ligger fortsatt til grunn for å gjennomføre denne overgangen på en god måte. Per dags dato er vi nesten i havn med å inngå en avtale med en ny forretningsfører her på Nesodden. Nærmere beskjed vil komme når avtalen er helt gjennomført mest sannsynlig før selve årsmøtet. Det vil også ta en stund før alle praktiske formaliteter er gjennomført på en god måte (maks 6 måneder).

#### **4. Beboernes rettigheter til å påvirke omgivelsene**

Det kan virke på styret noen ganger som om mange beboere er litt usikre på det å melde saker til styre og årsmøte. Er det lov, hvordan gjør jeg det og hvem henvender jeg meg til? Det nåværende styret ønsker å oppmuntre alle som er medlemmer til å delta aktivt i omgivelsene våre og i det styret gjør. Det er helt legitimt og kjempebra hvis du/dere har ideer, forslag og annet som du ønsker at styret skal ta stilling til enten gjennom et styremøte og/eller gjennom et årsmøte. Vi oppmuntrer derfor alle til søke styret eller spørre styret hvis det er noe man ønsker eller lurer på. Kanskje ønsker du å felle et tre, kanskje ønsker du å få dekket noen utgifter til gode initiativ som angår SVHF, kanskje ønsker du å søke om større endringer osv osv.

Styret jobber jo med det det til enhver tid selv mener er viktig, men kommer det signaler fra dere om at noe er viktig så er det ingenting i veien for at dette også skal komme opp og kanskje til og med blir vedtatt. Så vi ønsker å invitere alle til å spørre og delta på det nivået du selv ønsker. Du vil i alle fall få et hyggelig svar på det du spør det lover vi.

Kommer det konkrete forslag fra dere (søknad og annet) som er formulert som et vedtak som kan stemmes over så vil styret stemme over det hvis dere ønsker det avgjort der, eller årsmøtet vil stemme over det der hvis det ønskes. Styret vil aldri ikke behandle en sak som kommer inn som du ønsker at styret skal behandle.

#### **5. Styret har avholdt**

Styret avholdt styremøte og julemiddag på Flasken i Januar.

#### **6. Garasje og tilhenger**

Det har vært litt styr rundt SVHF sin garasje og utstyr inkludert tilhenger. Det har vært de som har brukt tilhengeren, skadet den og så bare satt den tilbake i garasjen uten å ta ansvar på noen som helst måte. Dette gikk så langt en periode at styret vurderte å permittere hele ordningen pga av ubehag (for Betten) og kostnader for SVHF. Vi valgte å fortsette men...

Styret ønsker med dette og fremheve Betten sin fantastiske tålmodighet og innsats i den perioden som har vært. Det har gjennom år vist seg at den eneste løsningen som fungerer for SVHF sin garasje er en frivillig som er villig til å putte timer inn i det å sjekke garasjen, sjekke tilhenger etter at den har vært brukt osv.

#### **7. Problemer i fullbyrdelsen av Vestoppfaret mot Riksveien**

Svein Tore har jobbet en del med problemer med slutføringen av utbyggelsen av Tangen Senter relatert til enden av Vestoppfaret (1 og 3). Han har påtatt seg å fronte denne saken på vegne av Skogen Vest mot kommunen som er den som står ansvarlig for den endelige gjennomføringen av Vestoppfaret. Problemet dreier seg om mangel på fortau og det dreier seg om at Vestoppfaret 1 og 3 ikke lengre har adekvate forhold for å håndtere sitt avfall fordi det ikke finnes alternativer for plassering av søppeldunker uten at man tar seg til rette på kommunens grunn. Denne saken vil fortsette i 2016 inntil kommunen fullfører det de har påbegynt og løsning er på plass for beboerne.

Svein Tore har levert forslag til utbedring av areal på kommunens grunn for å løse overnevnte problemer.

#### **8. Parkeringsproblemer i enden av Skogvn mot Vestoppfaret**

Parkeringsproblemer har vært en vedvarende utfordring for beboerne i SVHF siden Tangen Senter ble ferdigstilt. Det ble alltid påpekt fra vår siden den åpenbare mangelen på parkeringsplasser i parkeringshuset som var planlagt. Disse innsigelsene tok hverken NK eller Tangen Senter hensyn til. Så i dag har vi fortsatt problemer.



Et av vedtakene på årets årsmøte dreier seg om å lage noen flere plasser. Et annet moment som klart kommer inn er mulig overdragelse av hele Skogvn til NK slik at Skogvn blir kommunal.

Elisabeth har jobbet med denne saken gjennom hele perioden og har blant annet snakket med lederen for Tangen Senter, og oppfordret til ansatte ved senteret om å følge reglene i nærområdet også ilt offentlig vei osv. Dette har virket i perioder og i andre perioder ikke.

#### 9. Canal Digital i stedet for Get

Anders Holt (Skogvn 10A) leverte inn et godt forslag om å utrede Canal Digital som alternativ til Get. Da vi har undertegnet en 5 års kontrakt med Get som ikke lar seg si opp før de 5 årene har gått virker det på styret som om et slikt forslag har lite for seg før vi nærmer oss 5 år. Vi informerer herved om dette og vi vedlegger det som Anders sendte inn i innkallingen og så får et framtidig styre ta det opp når vi nærmer oss 2020.

Nesodden, 31/3/2016

  
Roy Råmberg  
Styreleder

  
Karin Nygård  
Styremedlem

  
Øystein Løes  
Styremedlem

  
Svein Tore Gjermstad  
Styremedlem

  
Grete Espeland  
Styremedlem

  
Christen Krøsshøl  
Styremedlem

  
Elisabeth Kristine Bay  
Styremedlem