



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 544 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHUSVIK PANORAMA 1
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Vidar Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2015

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		122 016	122 016
Sum inntekter		122 016	122 016
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 410	5 705
Annen driftskostnad	„„„„	102 172	89 924
Sum kostnader		113 582	95 629
Driftsresultat		8 434	26 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 785	6 651
Sum finansinntekter		8 785	6 651
Annen finanskostnad		972	
Sum finanskostnader		972	0
Netto finans		7 813	6 651
Ordinært resultat før skattekostnad		16 247	33 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 247	33 038
Årsresultat		16 247	33 038
Totalresultat		16 247	33 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 247	33 038
Sum overføringer og disponeringer		16 247	33 038



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			
Kundefordringer			18 289
Andre fordringer	,	22 559	17 235
Sum fordringer		22 559	35 524
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	297 930	260 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 930	260 613
Sum omløpsmidler		320 489	296 136
SUM EIENDELER		320 489	296 136

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		306 725	290 478
Sum opptjent egenkapital		306 725	290 478
Sum egenkapital		306 725	290 478
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		9 212	1 164
Annen kortsiktig gjeld		4 553	4 494
Sum kortsiktig gjeld		13 764	5 659
Sum gjeld		13 764	5 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 489	296 136



Til seksjonseierne i Østhusvik Panorama I Eiers.Se.

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østhusvik Panorama I Eiers.Se. 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 Østhusvik Panorama I Eierselskjonssameie
avholdes onsdag 17. juni 2015 kl. 18.00 på Sjøberg Feriesenter.

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

Ingen saker mottatt

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Event valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Stavanger 18.5.2015

Styret i Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie.

Andre Svendsen Stangeland /s/ Thomas Bjerkheim /s/ Alf Stokdal /s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andre Svendsen Stangeland	Sjøveien 6E
Styremedlem	Thomas Bjerkheim	Sjøveien 2A
Styremedlem	Alf Stokdal	Sjøveien 8B
Varamedlem	Linda Nakken	Sjøveien 2C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie.

Sameiet består av 15 seksjoner.

Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993544795, og ligger i RENNESØY kommune med følgende adresse:

Sjøveien 2A, B, C, D,
Sjøveien 4,
Sjøveien 6A, B, C, D, E,
Sjøveien 8A, B, C, D,
Sjøveien 10

Gårds- og bruksnummer :

31 19

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.

Østhusvik Panorama I Eiers.Se. har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 122 016,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 113 582,-.

Dette er kr 45 923,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 16 247,- 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 kr 306 725,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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 budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettet med 10 % økning. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østhusvik Panorama I Eiers.Se..

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %



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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Stavanger 18.5.2015

Styret i Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie

Andre Svendsen Stangeland /s/ Thomas Bjerkheim /s/ Alf Stokdal /s/



Til sameiermøtet i Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie, som viser et overskudd på kr 16 247. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors beretning - 2014 - Østhusvik Panorama I Eierseksjonssameie, side 2

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, 5. juni 2015

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

(2)

**1644 - ØSTHUSVIK PANORAMA I EIERS.SE.****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	122 016	122 016	122 016	134 000
SUM DRIFTSINNEKTER		122 016	122 016	122 016	134 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-705	-705	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-5 000	-5 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-3 250	-3 906	-3 250	-3 380
Forretningsførerhonorar		-24 893	-23 970	-28 000	-25 892
Konsulenthonorar	6	-11 603	-519	-1 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-18 422	-21 729	-70 000	-30 000
Forsikringer		-27 442	-29 462	-32 750	-32 000
Energi/fyring		-7 891	-8 383	-9 000	-9 000
Andre driftskostnader	8	-8 673	-1 955	-9 800	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-113 582	-95 629	-159 505	-125 682
DRIFTSRESULTAT		8 434	26 387	-37 489	8 318
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 785	6 651	3 600	0
Finanskostnader	10	-972	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 813	6 651	3 600	0
ÅRSRESULTAT		16 247	33 038	-33 889	8 318
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 247	33 038		

**1644 - ØSTHUSVIK PANORAMA I EIERS.SE.****BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 144	0
Kundefordringer		0	18 289
Kortsiktige fordringer	11	20 415	17 235
Driftskonto i OBOS-banken		55 454	25 323
Sparekonto i OBOS-banken		242 476	235 290
SUM OMLØPSMIDLER		320 489	296 136
<hr/>			
SUM EIENDELER		320 489	296 136
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 725	290 478
SUM EGENKAPITAL		306 725	290 478
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 613	3 648
Leverandørgjeld		9 212	1 164
Annen kortsiktig gjeld	12	940	846
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 764	5 659
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 489	296 136
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



RENNESØY, 18.5.2015,

STYRET FOR
ØSTHUSVIK
PANORAMA I
EIERSEKSJONSSAMEIE

ANDRE SVENDSEN /S/

THOMAS BJERKHEIM /S/

ALF STOKDAL /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 KLASIFISERING 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**

Felleskostnader	122 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	122 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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	10 000
----------------------------------------------------------------	--------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	3 250
-------------------------------------------------------------------------------	-------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-11 603
SUM KONSULENTHONORAR	-11 603

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 422
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 422

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 160
Porto	-1 021
Bank- og kortgebyr	-1 492
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 673

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	40
Andre renteinntekter	1 400
SUM FINANSINNTEKTER	8 785

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-972
SUM FINANSKOSTNADER	-972

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	20 415
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 415

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

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lyse strøm desember 2014	-940
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-940



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 494344. 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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.