

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET FB2

Ordinært årsmøte i Sameiet FB2, Folke Bernadottes vei 2, 0862 Oslo.

DATO: MANDAG 28. APRIL 2014 KL 1800

STED: FRIVILLIGHETSSENTRALEN SOGN, MINISTER DITLEVSVEI 22.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Registrering av deltagere
- B) Valg av møteleder
- C) Valg av møtesekretær
- D) Valg av to til å underskrive protokollen
- E) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING FOR 2013

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ØKNING AV FELLESUTGIFTER OG PARKERING (BIL, RULLESTOL)

6. BUDSJETT 2014

7. VALG AV REVISOR

8. INNOMNE FORSLAG

Ingen innomne forslag.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

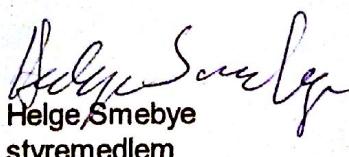
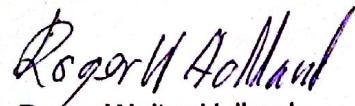
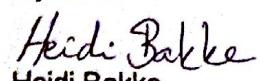
- A) Valg av styre
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 8. april 2014

Sameiet FB2 v/Styret



Frode Klevstul
styreleder


Helge Smebye
styremedlem
Roger Walter Holland
styremedlem
Heidi Bakke
varamedlem
Geir Stølvik
varamedlem

NAVNESEDEL / FULLMAKT

Sameiet FB2

I møtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved bruk av denne navneseddel, eventuelt gi sin fullmakt til en annen sameier. Navneseddelen / fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen.

NAVN: _____

LEILIGHETSNRUMMER: _____

JEG GIR FULLMAKT TIL: _____ LEIL. NR.: _____

UNDERSKRIFT: _____

ÅRSBERETNING 2013

Sameiet FB2 (org.nr 987736615)

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet FB2 er et sameie som består av 65 seksjoner hvorav 2 næringsseksjoner. Sameiet er lokalisert i Folke Bernadottes vei 2, 0862 Oslo. Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, og behandlet 83 saker.

Fortsatt drift

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Omsetningen i sameiet utgjorde for 2013 kr 2 117 609, som er en økning fra forrige år. Omsetningen består i hovedsak av innbetalinger fra sameiere til dekning av sameiets drift, samt ekstra husleie som ble innsamlet for oppgradering av heiser, inngangsparti og brannvarslingssystem.

Årets resultat ble kr. 413 999 i overskudd mot kr. 97 304 i underskudd foregående år. Til tross for overskuddet til fortsatt egenkapitalen til Sameiet være negativ.

Styret mener at årsberetningen sammenholdt med årsregnskapet gir en rettvisende og tilfredsstillende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens økonomiske stilling. Sameiets vedlikeholdsarbeid vil fortsette også i 2014.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen faste ansatte. Styret består av 4 menn og 1 kvinne. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Arbeidsmiljøet anses som godt.

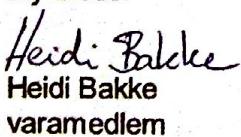
Ytre miljø

Styret kjenner ikke til at virksomheten skulle medføre forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. De benytter seg av kildesorteringsmuligheter av husholdningsavfall, papir, flasker etc.

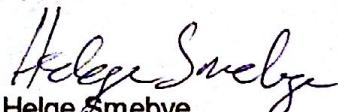
Oslo, 8. april 2014



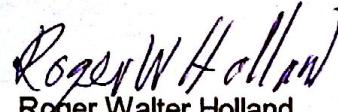
Frode Klevstul
styreleder



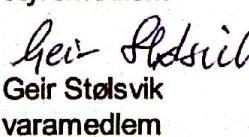
Heidi Bakke
varamedlem



Helge Smebye
styremedlem



Roger Walter Holland
styremedlem



Geir Stølsvik
varamedlem

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

	Noter	Regnskap 2012	Regnskap 2013	Budsjett 2013
Driftsinntekter:				
Fellesutgifter	2	1 424 176	1 935 678	1 640 191
Parkeing rullestol		14 900	13 500	55 200
Parkerings bil		51 125	42 250	
Garasjeplass	2	67 373	39 000	39 000
Inntekt antenneplass		-4 727	10 000	20 000
Inntekt basestasjon		32 985	44 581	42 000
Andre inntekter (Vaskerinntekter)		32 570	32 600	25 000
Sum Inntekter		1 618 402	2 117 609	1 821 391
Lønnskostnader				
Lønnskostnader	3	38170	27150	38000
Styrehonorar	3	47000	85000	150000
Arbeidsgiveravgift		13137	15813	26508
		98307	127963	214508
Driftskostnader				
Avskrivninger	4	9597	8379	10000
Kommunale avgifter		182552	189804	183000
Elektrisitet		222517	202628	225000
Renhold		77621	77400	82000
Brøyting/strøing			29583	
Vedlikehold	5	455521	448073	375000
Oppussing inngangsparti		74309	0	100000
Kabel-Tv		184703	195990	185000
Forsikringer		100248	97100	90000
Honorar forretningsfører	3	185854	157030	194000
Regnskapshonorar			64288	
Revisjonshonorar	3	17500	17500	20000
Diverse kostnader	6	36067	26069	24000
Sum driftskostnader		1 546 489	1 513 842	1 488 000
Driftsresultat		-26 394	475 804	118 883
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter		799	1 944	1 000
Rentekostnader		71 709	63 748	70 000
Sum finansinntekter/-kostnader		-70 910	-61 805	-69 000
Årets resultat	6	-97 304	413 999	49 883
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital		-97 304	413 999	49 883
Sum disponering av årets resultat		-97 304	413 999	49 883

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Balanse

	Noter	Utgående balanse 31.12.2013	Inngående balanse 01.01.2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Driftsmidler	4	73830	82209
Sum Anleggsmidler		73830	82209
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	3963	25438
Forskuddsbet kostnader	9		64800
DNB 1645.06.48837		725933	534683
DNB 4202.24.36184		-66	
Sum omløpsmidler		729830	624922
Sum eiendeler		803660	707131
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141978	141978
Egenkapital	7	-360989	-774988
Sum egenkapital		-219011	-633010
Langsiktig gjeld			
Lån i Dnb	10	964650	1062446
Sum langсiktig gjeld		964650	1062446
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		58022	207523
Forskudd fellsutgifter			31720
Annenkortsiktig gjeld			38452
Sum kortsiktig gjeld		58022	277695
Sum gjeld og egenkapital		803660	707131

Oslo, 10.04.2014

Heidi Bakke
Styreleder

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Helge Sundt
Styremedlem

Heidi Bakke
Styremedlem
Vara

NOTER 2013

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med

norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk.

Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsigkt gjeld.

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet har 65 seksjoner. Av disse er det 2 næringssksjoner som eies av Norges Handikapforbund og benyttes til henholdsvis lokalkontor NHF Oslo og uteleie til barnehagedrift.

Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Lønnskostnadene gjelder arbeid som sameiere har utført for sameiet.

Det er utbetalt Kr. 85.000 i styrehonorar i 2013.

Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr. 64.288,-

Regnskapshonorar til Visma er på Kr. 157.030,-

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 17.500 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 – Avskrivninger

Aktiverte driftsmidler omfatter søppelhus og vaskemaskiner.

Det er benyttet saldoavskrivninger.

	Søppelhus	Vaskemaskiner	Totalt
Opprinnelig anskaffelseskost	141978	88086	230064
Akkum. Avskrivninger pr. 31.12.12	74788	73068	147856
Anskaffelseskost. 31.12.12	67190	15018	82208
Avskrivninger 2013	5375	3004	8379
Sum Driftsmidler 31.12.2013	61815	12014	73829

Årets avskrivninger	5375	3004	8379
Avskrivningssats	8 %	20 %	

Note 5 - Vedlikehold

	2013	Budsjett	2012
Vedlikehold bygninger	23555	150000	86018
Vedlikehold vaskerianlegg	3860	15000	3676
Vedlikehold VVS	51952	20000	
Vedlikehold lås og dørlf.	38243	30000	12416
Vedlikehold uteanlegg	3979	20000	29136
Vedlikehold fellesanlegg	1668	0	2438
Vedlikehold Brannsikring	46900	0	38610
Vedlikehold heis	202738	110000	197745
Vedlikehold fasade	75179	0	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	0	30000	56688
Vedlikehold leiligheter			7511
Diverse vedlikehold			21283
Sum vedlikehold	448073	375000	455521

Note 6 - Diverse kostnader

	2013	Budsjett	2012
Matter	7994	0	7687
Småanskaffelser	2148	0	4441
Alarm	1658	0	1329
Diverse driftskostn.	6392	0	8745
Møteutgifter/kontorrekv.	560	0	1440
Telefon	321	0	0
Porto	1963	0	2292
Gaver og lignende	3125	0	3070
Bank og kortgebyrer	2030	0	2002
Andre kostnader	-121	24000	5061
Sum diverse kostnader	26069	24000	36067

Note 7 - Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.13	-633 010
Årets resultat	413 999
Egenkapital pr. 31.12.13	-219 011

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	kr	59 202
Forskuddsbetalte fellesutgifter	kr	55 238
Netto fordring fellesutgifter	kr	3 964

Fordringer er bokført til pålydende med avsetning for påregnelig tap.

Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Andre fordringer

Forskuddsbetalte driftskostnader	0
Forskuddsbetalt forsikring	0
Sum andre fordringer	0

Note 10 - Langsiktig gjeld

I juni 2011 tok sameiet opp et lån i DnB på Kr. 1.200.000,-
Lånt nedbetales over 10 år. Gjenstående pr. 31.12.2013 Kr. 964.650,-

Lånet er ikke sikret med pant. Det hviler et proratarisk ansvar på
sameierne i henhold til eierseksjonsloven.

Note 11 - Påløpte kostnader

Påløpt kostnad lys/varme	kr	10 463
Påløpt kostnad renhold	kr	6 824
Sum påløpte kostnader	kr	17 287

Kostnadene er ikke ført i regnskapet 2013 og bør trekkes fra årets resultat

Sameiet FB2 er ikke pliktig til å tjenestepensjonsordning etter lov om
obligatorisk tjenestepensjon.



Til Årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottes vei 2
(fnr. 987 736 615)

STATSAUTORISERTE
REVISORER

Independent member
BKR
INTERNATIONAL

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet for 2013

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottes vei 2. Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 413.999, består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne dato, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er i samarbeid med forretningsfører 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 revisionsskikk 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 virksomhetens 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 virksomhetens 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. Budsjettall er ikke omfattet av vår revisjon.

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 rettvisende bilde av den finanzielle stillingen til Sameiet Folke Bernadottes vei 2 per 31. desember 2013 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet til Sameiet Folke Bernadottes vei 2 som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift, er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet til Sameiet Folke Bernadottes vei 2 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.

Stabekk, 10. april 2014

NITSCHKE AS



Morten Hurum

Statsautorisert revisor

BUDSJETT 2014 - SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVÆI 2

		<i>Budsjett</i>	<i>Budsjett</i>	<i>Regnskap</i>	<i>Budsjett</i>
		<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
1	Driftsinntekter				
2	Fellesutgifter	1,355,530	1,491,083	1,935,678	1,766,674
3	10% økning	135,553	149,108	0	0
4	korreksjon 6 mnd	-67,777	0	0	0
5	Fellesutgifter (sum)	1,423,307	1,640,191	1,935,678	1,766,674
6	Parkerings bil	20,000	55,200	42,250	66,600
7	Parkerings rullestol		0	13,500	17,450
8	Leie av antenneplass	10,000	20,000	0	0
9	Annen inntekt garasjeanlegg	86,000	39,000	39,000	52,800
10	Leie plass basestasjon	42,000	42,000	54,581	59,433
11	Andre inntekter (vaskeriinntekter)	15,000	25,000	32,600	32,600
12	Sum inntekter	1,596,307	1,821,391	2,117,609	1,995,557
13					
14	Lønnskostnader				
15	Lønn inkl. feriepenger	32,000	38,000	27,150	5,000
16	Styrehonorar	90,000	150,000	85,000	60,000
17	Arbeidsgiveravgift	17,200	26,508	15,813	9,165
18	Sum lønnskostnader	139,200	214,508	127,963	74,165
19					
20	Driftskostnader				
21	Ordinære avskrivninger	11,500	10,000	8,379	8,379
22	Kommunale avgifter	181,348	183,000	189,804	195,500
23	Elektrisitet	282,000	225,000	202,628	210,000
24	Renhold	75,000	82,000	77,400	80,000
25	Brøyting/strøng	0	0	29,583	30,500
26	Vedlikehold bygninger	180,000	150,000	145,633	450,000
27	Vedlikehold heis	200,000	110,000	202,738	125,000
28	Vedlikehold vaskerianlegg	15,000	15,000	3,860	15,000
29	Vedlikehold vvs	20,000	20,000	51,952	40,000
30	Vedlikehold elektriske anlegg	30,000	30,000	0	10,000
31	Vedlikehold utomhus	20,000	20,000	3,979	100,000
32	Annet fellesanlegg, lås og dørtelefon	30,000	30,000	41,568	40,000

33	Kabel-TV		185,000	185,000	195,990	202,000
34	Honorar forretningsførsel		160,000	194,000	221,318	120,000
35	Revisjon og juridisk bistand		16,000	20,000	17,500	50,000
36	Forsikringer		99,712	90,000	97,100	100,000
38	Oppussing felles korridorer/inngangsparti		100,000	100,000	0	0
39	Andre kostnader		24,000	24,000	24,411	25,000
40	Sum driftskostnader		1,629,560	1,488,000	1,513,842	1,801,379
41						
42	RESULTAT FØR FINANSPOSTER		-172,454	118,883	475,804	120,013
43						
44						
45	Renteinntekter		10,000	1,000	5,262	5,262
46	Rentekostnader		70,000	70,000	67,066	67,066
47	Sum finansposter		-60,000	-69,000	-61,805	-61,805
48						
49	RESULTAT		-232,454	49,883	413,999	58,208

Kommentarer:

Faste kostnader: økt med ca 3% grunnet prisstigning

Husleie: økes fra 44,20 kr pr kvm til 50 kr pr kvm (13%) fra og med juni. - 3% årlig husleie fra 2015, indeksregulering

Garasjeinntekt: 12 plasser, økes fra 250 kr til 450 kr fra og med juni.

Oppstillingsplasser: 18 plasser, økes fra 250 kr til 350 kr fra og med juni.

Styrehonorar: redusert fra 150.000 kr til 60.000 kr

Mulige kommende utgiftsposter: oppgradering av soiør, luftekanner, balkonger, fasade, dørtelefoner, renovasjon, biloppstillingsplasser, fellesareal.

Sameiet må ha økonomi til å gjennomføre større reparasjoner på kort varsel.

26 - Vedlikehold bygninger inneholder avtale med Norsk Brannvern og IS Skadekontroll, i 2014 blir også ny brannsentralt betalt.

31 - Vedlikehold utomhus : inkluderer start av prosjekt for bygging av carports.

Til Årsmøtet

Hagan, 10.04.2014

Ad. Årsregnskap 2013 og budsjett 2014.

Sandberg Regnskap as overtok føring av regnskapet 01.09.13. Dette er således det første årsregnskapet satt opp av oss.

Ved gjennomgang av årets regnskap ble Sandberg Regnskap kjent med at det foreligger en forpliktelse for sameiet vedrørende garasjeanlegget. Dette ble overtatt av sameiet i 2012. Vi har forsøkt å få brakt på det rene hvilke forpliktelser som ligger i dette. Det er en usikkerhet rundt innbetalte depositum og hvorvidt dette er en del av sameiets oppgitte innestående på bankkonto. Henvendelser til tidligere regnskapsfører og revisor har ikke gitt noe svar på dette.

Ad. Sameiets økonomi: Sameiet har for 2013 fått et overskudd på ca. 400.000,- derav ca. 97.000 har gått til nedbetaling av Sameiets lån. Til tross for overskudd i 2013, har sameiet fortsatt en negativ egenkapital. Det budsjetterte resultat for 2014 er 49.883,- Dette med en innbakt økning av felleskostnadene fra 1 juni. Uten en slik økning vil sameiet gå i underskudd med de budsjetterte vedlikeholdsarbeider. Ut ifra det budsjettet for 2014 mener vi det er fornuftig med en økning i innbetaling av felleskostnader slik som budsjettet og foreslått av styret.

Med vennlig hilsen

Cathrine H. Sandberg
Cathrine H. Sandberg
Daglig leder
Sandberg Regnskap AS

Notat om garasjer

Tidligere ble garasjene administrert av et eget garasjelag. I 2012 innlemmet det forrige styret garasjelaget i sameiet. I den forbindelse ble overskuddet fra garasjelaget, pålydende kr 67373 (mot budsjetterte kr 86000), overført til sameiet.

I forbindelse med sammenslåingen har det vært diskusjoner rundt hvorvidt sameiet har et ansvar for å løse ut depositumet innbetalt av garasjeleierene. Det inneværende styret har forsøkt å skaffe seg en oversikt over depositumsinnbetalinger. Tidligere styremedlem og leder av garasjelaget er kontaktet, det samme er revisor og tidligere regnskapsfører. Det finnes ingen papirer på at sameiet har noen som helst forpliktelser for utbetalinger av depositum. Det finnes ingen oversikt over depositumsinnbetalinger. Det finnes ingen konto med avsatte midler for depositum. Sameiet kan derfor ikke ta noe ansvar for utbetaling av depositum for garasjeleie.

For å løse dette på en OK måte, så vil imidlertid sameiet kreve at eventuelle nye leietagere av garasjer vil måtte løse ut leietagere som sier opp sin leieavtale. Depositumet har vært på inntill 16.400 kr.

Leietagere av garasjene vil få forkjøpsrett til å kjøpe garasjer i den planlagte nabotomten, FB4. Etter en eventuell overgang til garasjer i FB4 vil krav om utløsing av depositum opphøre fra sameiet sin side.

Oslo, 10. april 2014

Styreleder

Helge Snellige
Styremedlem

Heidi Bakke
vara medlem