

Til seksjonseierne i Marienfryd Utomhussameie

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 Marienfryd Utomhussameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er Sameiere har møterett.

Hver Sameier har en stemme for hver andel i Sameiet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Marienfryd Utomhussameie
avholdes tirsdag 19. mai 2015 kl. 18.00 i Reitangruppens Handelshus,
Gladengveien 2. Inngang mot Ensjøveien.**

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

- A) Valg av revisor

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 6 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo 19.05.2015
Styret i Marienfryd Utomhussameie

Tomas B Torsen Mario Asanza Cathrine Bratland Herman Engesgaard

Hans Øyvind Hvidsten Bård Røseth Karlsen Paal Bjurstedt

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tomas B Torsen	Bertrand Narvesens Vei 4 C
Styremedlem	Mario Asanza	Bertrand Narvesens Vei 2 B
Styremedlem	Cathrine Bratland	Hovinveien 37 F
Styremedlem	Herman Engesgaar	Kirkeveien 64
Styremedlem	Hans Øyvind Hvidsten	Hovinveien 37 D
Styremedlem	Bård Røseth Karlsen	Bertrand Narvesens Vei 4 B
Styremedlem	Bjørn C Rustad	Hovinveien 39

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Marienfryd Utomhussameie

Marienfryd Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913813243, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

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.

Marienfryd Utomhussameie 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.

Sameiet har ikke valgt revisor.

Marienfryd – Driftsstyre for utomhus.

Styrets arbeid 2014

Det er avholdt 4 ordinære styremøter. Styret har representert ved leder, deltatt i fire koordineringsmøter med Veidekke og Marienfryd AS (Byggherre) i forbindelse med overtakelser av nye utomhusarealer, oppfølging av tidligere overtakelser (reklamasjoner) og koordinering av ferdigstilling av byggetrinn 5 og 6.

Styrets representanter har deltatt i følgende 1-årsberfaringer / overtakelser:

- Byggetrinn 1, 1-årsbefaring 19.06.2014
- Byggetrinn 3, 1-årsbefaring 13.08.2014
- Byggetrinn 5, overtakelse 14.08.2014

Viktige saker for styret, i tillegg til oppfølging av overtakelser, avtaler og løpende vedlikehold, har bl.a. omfattet:

- Oppfølging av avfallshåndtering på området. Det har vært store utfordringer med forsøpling ved avfallscontainere ved høyblokka. Det har også vært utfordringer med kattemøkk, spesielt i sandkasse. Styret har forsøkt å forbedre situasjonen gjennom forbedrede rutinger med vaktmester, informasjonsskriv og løpende dialog med sameiene.
- Opprettelse av velkomité. På initiativ fra utomhusstyret ble det opprettet en velkomite i november 2014. Første oppgave var å arrangere julegrantenning. Styret vil gi kunne økonomisk støtte til arrangementer som styrker fellesskapet i og mellom sameiene og som er til gode for den jevne beboer. Det er opp til velkomiteen å lage et program for året, men oppgavene kan bl.a. omfatte dugnad, grøntgruppe, sommerfest, halloweenarrangement for barna, julegrantenning osv. Velkomiteen skal også kunne være naturlig kontaktpunkt mot andre tilsvarende vellag og komiteer i området.

Det er besluttet at det utarbeid HMS-plan for utomhusområder og at dette baseres på OBOS-HMS-pakke. HMS-plan skal ferdigstilles 1-halvår 2015.

Vi har inngått følgende avtaler i perioden:

- Skadedyr: Avtale med Anticimex, utplassering av 2 mus-/rottefeller.
- Grøntarealer: Det ble inngått ny avtale for vedlikehold av grøntareal med ISS f.o.m. 1. juli. Gammel avtale var med Steinlegging AS.
- Vaktmesteravtale med ISS er sammenfattet i en avtale som i tillegg til rydding/feiing, skjødsel av grøntarealer, strøing/snørydding også nå omfatter vedlikehold/spyling av sluk og renner, vårfeiing, jevnlig feiing av sand og grus i sommerhalvår og vask av avfallssiloer.

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.

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 480 268,-.
Dette er ca. kr 30 000,- høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 797 267,-.

Dette er ca. kr 383 000,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rennovasjonskostnader. Det er gjort en avregning av dette og krevd inn ca. kr 180 000,- som er ført som kundefordringer i balansen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 317 209,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 negativ arbeidskapital på kr 317 209,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2015. Tiltakene innebærer ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 200 000,-.

Det vil også bli gjort en nærmere gjennomgang av regnskapet og eventuelt gjort en ny avregning av selskapene i henhold til brøk og innflytningsdato.

Innkrevingen som er gjort i april 2015 er et akutt tiltak for å bedre likviditeten.

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.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 162 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

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 endring av felleskostnadene i henhold til kostnader for renovasjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 06.05.2015
Styret i Marienfryd Utomhussameie

Tomas B Torsen Mario Asanza Cathrine Bratland Herman Engesgaard

Hans Øyvind Hvidsten Bård Røseth Karlsen Paal Bjurstedt

7377 - MARIENFRYD UTOMHUSSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:				
Andre inntekter	2	480 268	450 000	1 176 000
SUM DRIFTSINNEKTER		480 268	450 000	1 176 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-1 058	-2 000	-4 230
Styrehonorar	4	-7 500	-15 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-4 166	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-404 089	-324 000	-162 000
Kommunale avgifter	6	-287 518	0	-650 000
Energi/fyring			-25 000	-25 000
Andre driftskostnader	7	-92 937	-25 000	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-797 267	-414 000	-1 137 230
DRIFTSRESULTAT		-316 999	36 000	38 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	91	0	0
Finanskostnader	9	-301	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-210	0	0
ÅRSRESULTAT		-317 209	36 000	38 770
Overføringer:				
Udekket tap		317 209		

BALANSE

	Note	2014
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer		180 962
Kortsiktige fordringer	10	2 775
Driftskonto i OBOS-banken		151 472
SUM OMLØPSMIDLER		335 209
<hr/>		
SUM EIENDELER		335 209
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap		-317 209
SUM EGENKAPITAL		-317 209
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		648 501
Skyldig til offentlige myndigheter	11	3 833
Annen kortsiktig gjeld	12	84
SUM KORTSIKTIG GJELD		652 418
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 209
<hr/>		

OSLO, 19.05.2015,
 STYRET FOR MARIENFRYD UTOMHUSSAMEIE

TOMAS B TORSÉN

MARIO ASANZA

CATHRINE BRATLAND

HERMAN ENGESGAAR

HANS ØYVIND HVIDSTEN

PAAL BJURSTEDT

BÅRD RØSETH KARLSEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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**ANDRE INNTEKTER**

Avr kostnader apr-aug/felleskostnader sep-des	194 966
Ref renovasjon	285 302
SUM ANDRE INNTEKTER	480 268

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 058

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 7 500.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-374 464
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-25 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 089

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-287 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 518

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Driftsmateriell	-8 390
Vaktmestertjenester	-44 228
Snørydding/gressklipping	-37 210
Bank- og kortgebyr	-608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 937

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
SUM FINANSINNTEKTER	91

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-301
SUM FINANSKOSTNADER	-301

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	2 775
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 775

NOTE: 11**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 775
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-3 833

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, rentenota ISS	-84
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

HANS ØYVIND HVIDSTEN B2/C2

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

TOMAS B TORSSEN	C1
MARIO ASANZA	A1/A2
CATHRINE BRATLAND	C3
PAAL BJURSTEDT	Høyblokka
BÅRD RØSETH KARLSEN	B1
SIVANESWARAN THURAIRAJAH	A3/B3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret skal ivareta vedlikehold og drift av uteområdene for sameiene på Marienfryd, med unntak av uteområder som eies av hvert enkelt sameie.

Drift og vedlikehold av Bertrand Narvesens vei (privat del) inkludert fortau er underlagt et annet sameie/veilag.

Styret

Marienfryd Utomhussameies hjemmeside på <http://web1.herborvi.no/7377/> for ytterligere informasjon.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmestertjenester betjenes av ISS AS og er åpent hverdager mellom kl. 08 og kl. 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 815 55 585. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Dette håndteres av hvert enkelt sameie

Nøkler/skilt

Dette håndteres gjennom avtaler underlagt hvert enkelt sameie

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. 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.