

Til seksjonseierne i Soliehagen Boligsameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Soliehagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Soliehagen Boligsameie
avholdes tirsdag 12. april 2016 kl. 18.00 i vansjø Båtforenings lokaler, Ørebukta.**

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Moss, 03.03.2016
Styret i Soliehagen Boligsameie

Øyvind Kjellin /s/ Enid Kongshaug /s/ Chris Voukelatos /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært sameiermøte 07.12.15 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Kjellin	Soliehagen 19
Styremedlem	Enid Kongshaug	Soliehagen 23
Styremedlem	Chris Voukelatos	Soliehagen 5
Varamedlem	Aage Sandaker	Soliehagen 22
Varamedlem	Synnøve Voukelatos	Soliehagen 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Soliehagen Boligsameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Soliehagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915586589, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Soliehagen 1-60

Gårds- og bruksnummer :

2 2498

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.

Soliehagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret ble valgt 7. desember 2015, og har således kun vært operativt en kort periode i 2015. Styret har satt seg inn i forsikringsavtale samt øvrige avtaler inngått på vegne av sameiet av Trysilhus (utbygger). I tillegg har styret hatt dialog med utbygger og forretningsfører.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 949885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 106 258,-.

Det presiseres at kun 15 seksjoner var overtatt av seksjonseiere 31.12.2016. De 45 øvrige seksjonene blir overlevert i løpet av 2016.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 55 279,-.

Det presiseres at kostnadene ikke representerer normalnivået, da kostnadene først etableres etter en tids drift.

Resultat

Årets resultat på kr 51 000,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 51 000,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det presiseres at budsjettet gjelder et normalår for drift av hele sameiet. Kostnadene vil derfor avvike fra budsjett.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 000 til fremtidig beising av bygningene.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Fra 01.01.16 inngår vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift i felleskostnadene. Renovasjonsavgift er et fast beløp, mens renovasjonsavgiften faktureres etter forbruk. Budsjettet baseres på normalforbruk av vann, men kan avvike både positivt og negativt etter hvor mye vann som benyttes.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

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 2016.

I henhold til sameiets betales de fleste kostnader etter lik fordeling mellom seksjonseierne. A-kontobeløp er satt til kr 1 080,- pr. måned. I tillegg betales et tillegg pr. kvadratmeter BRA basert på kr 70,- pr. år (kr 5,83,- pr måned).

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Moss, 03.03.2016
Styret i Soliehagen Boligsameie

Øyvind Kjellin /s/ Enid Kongshaug /s/ Chris Voukelatos /s/



Til sameiermøtet i Soliehagen Boligsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Soliehagen Boligsameie, som viser et overskudd på kr 51 000. 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.

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 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 Soliehagen Boligsameie 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2016

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

4387 - SOLIEHAGEN BOLIGSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	106 258	106 000	1 195 000
SUM DRIFTSINNEKTER		106 258	106 000	1 195 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-2 500	-2 500	-7 000
Styrehonorar		0	0	-30 000
Personalkostnader		0	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-10 000	-10 000	-93 000
Forsikringer		-16 509	-20 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-24 612	-25 000	-180 000
Drift og vedlikehold		0	0	-50 000
Avsetning beising		0	0	-240 000
Utomhuskostnader		0	0	-45 000
Kommunale avgifter		0	0	-350 000
Andre driftskostnader	4	-1 658	-10 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-55 279	-67 500	-1 194 000
DRIFTSRESULTAT		50 979	38 500	1 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21	0	0
ÅRSRESULTAT		51 000	38 500	1 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		51 000		

BALANSE

	Note	2015
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	6	12 036
Driftskonto OBOS-banken		55 356
SUM OMLØPSMIDLER		67 392
<hr/>		
SUM EIENDELER		67 392
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		51 000
SUM EGENKAPITAL		51 000
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 046
Leverandørgjeld		8 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 392
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 392
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Moss, 03.03.2016,
STYRET I SOLIEHAGEN BOLIGSAMEIE

Øyvind Kjellin /s/

Enid Kongshaug /s/

Chris Voukelatos /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANTALL ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	106 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	106 258

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Selskapet har betalt revisor kr 2 500 for avgivelse av villighetserklæring.

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-872
Porto	-773
Bank- og kortgebyr	-14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 658

NOTE: 5**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21
SUM FINANSINNETEKTER	21

NOTE: 6**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	12 036
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 036