

29 MAR 2016

Innkalling til sameiermøte i Sameiet Pianofabrikken**Torsdag 7. april 2016 klokken 18:00****Sted:**

Nygårdsgaten 13-15 (BOB-huset).

Møtelokale hos Bergen og Omegn Boligbyggelag. Benytt inngang om lag 3 meter opp i bakken ved siden av Rema 1000 (dvs. i Herman Foss' gate).

Dersom du ikke finner frem kan du ringe BOB v/Marit Steine på tlf. 913 70 462.

Saksliste

1. **Konstituering**
Godkjenning av innkalling
Tallet på fremmøtte og eventuelle fullmakter
Valg av møteleder
Valg av protokollfører og to protokollunderskrivere
Godkjenning av saksliste
2. **Styrets årsmelding**
Styrets årsmelding er vedlagt denne innkallingen. Årsmeldingen vil bli gjennomgått og kommentert, jf. vedlegg.
3. **Presentasjon og godkjenning av revidert årsregnskap for 2015**
Signert regnskap og revisjonsberetning for 2015 er vedlagt denne innkallingen, jf. vedlegg.
4. **Presentasjon av budsjett for 2016**
Foreløpig budsjett for 2016 er vedlagt denne innkallingen, jf. vedlegg.
5. **Valg av styremedlemmer og styreleder**

Alle kan melde sitt kandidatur (til alle verv). Det sittende styret oppfordrer personer med økonomisk utdanning/kompetanse til å melde sitt kandidatur.
6. **Styrehonorar**
Styret foreslår å sette samlet styrehonorar for 2015 til NOK 80 000,-.
7. **Vedlikehold av vinduer**
Det vil bli gitt en orientering om vedlikehold av vinduer i sameiet under møtet. Innhentede tilbud fra entreprenører og alternative videre aksjoner vil bli presentert. Sameiermøte vil fatte beslutningen om den videre fremdriften for dette prosjektet.
8. **Orientering om balkong-prosjekt**
Det vil bli gitt en orientering om balkong-prosjektet mht. fremdrift/status osv.

Seksjonseiere som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt.

Av praktiske årsaker er det fint om sameierne tar med denne innkallingen til sameiermøtet.

Vel møtt!

Bergen, 18. mars 2016
Sameiet Pianofabrikken
v/ styret

ÅRSBERETNING 2015 FOR SAMEIET PIANOFABRIKKEN

1. Sameiets virksomhet

Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet eier Daniel Hansens gate 9, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Håvard Hestnes Lothe
Nestleder:	Erik Fortun
Styremedlemmer:	Morten Hansen og Erik Windahl Olsen
Varamedlemmer:	Kristin Egenberg og Torill Kleppe

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt flere møter der protokoll har blitt ført.

Styret har også hatt kontinuerlig kontakt ved uformell korrespondanse mellom medlemmene i form av samtaler og telefon-/mailkorrespondanser vedrørende den daglige driften av sameiet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

2.3 Saker som har vært behandlet

Sameiets avtaler

Sameiet har følgende avtaler:

- Telefonabonnement for alarmtelefoner i heis
- Service og vedlikehold på heis
- Service og vedlikehold av ventilasjon
- Forsikringsavtale
- Vaktmesteravtale
- Rengjøringsavtale vedr fellesarealer
- Strømvtale fellesarealer
- Service og vedlikeholdsavtale for brannmeldingsanlegg og nødlys
- Kabel TV
- Rensing av tepper

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble *negativ* med kr. 640 888, -

Sameiet har pr. 31.12.15 disponible midler på kr 219 130,-..

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid (*kan sløyfes*)

I perioden har det ikke vært arrangert noen tilstøtninger eller annen sosial aktivitet i sameiet.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret er ikke kjent med noen forhold som skulle tilsa at forutsetningen for fortsatt drift ikke er tilstede.

7. Arbeidsmiljø

Styret har ingenting å melde vedrørende sykefravær, skader eller ulykker.

8. Likestilling

Styret består av 4 menn. Styret vil oppfordre kvinner å delta i neste periode, men anser det ikke nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen utover dette.

9. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø med annet enn det avfall som anses som normalt for boligsameier. Avfallshåndtering blir forsvarlig håndtert gjennom godkjente kanaler. Det er installert beholdere for resirkulering av papir i bossrommet. Spesialcontainere for glass/metall er plassert på offentlig område like ved sameiet.

Underskrifter: 9/3-2016

Håvard H. Løth

John Jansen

Eirik Jøker

Eirik Jøker

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Vinduer

Flere av sameiets vinduer er punktert og/eller trekkfulle. Dette antas dels å være en følge av at vinduene er av eldre dato. Styret har i løpet av 2015 engasjert Hole Glass for å få oversikt over antall vinduer som bør byttes. Undersøkelsene er utført og rapport fra Hole Glass er mottatt.

Styret har delt operasjonen inn i 2 trinn. Trinn 1 omfatter de vinduer som er fastslått til å være i dårligst stand og derfor viktigst å få byttet ihht. rapport fra Hole Glass. Styret vil redegjøre for tilbudene og alternativer. Sameiermøtet avgjør omfang og fremdrift.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Sameiets revisor er KPMG AS.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiet består av 45 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er fullverdiforsikret med bygningskasko If skadeforsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Dersom fellesforsikringen skal benyttes, må det straks tas kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til resultatregnskapet for 2015

Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr 640 888,-, mot et budsjettert negativt resultat på kr 489 900,-.

Avviket i forhold til budsjett kommer bl.a. av følgende:

Det har ikke vært budsjettert med andre inntekter eller andre konsulentonorar i perioden. Styrehonorar og vedlikehold ligger høyere enn budsjett.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2015.



KPMG AS
Postboks 4 Kristianborg
Kanalveien 11
N-5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 71 20
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Pianofabrikken

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Pianofabrikken som viser et underskudd på kr 640 888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets 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.

Offices in:

Oslo	Grimstad	Molde	Trondheim
Ålesund	Haugesund	Narvik	Tynset
Bergen	Kristiansand	Sandnessjøen	Tønsberg
Bodø	Kristianborg	Stavanger	Ålesund
Elverum	Larvik	Stord	
Finnsnes	Mo i Rana	Strøme	
		Tromsø	

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statse autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Pianofabrikken per 31. desember 2015 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

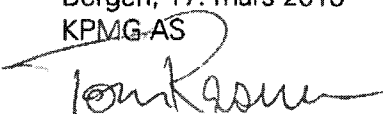
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet 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.

Bergen, 17. mars 2016

KPMG-AS



Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP 2015 SAMEIET PIANOFABRIKKEN

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	1 244 856	1 365 888	1 245 000	1 272 225
Andre inntekter	2	186 000	21 018	0	325 000
Sum inntekter		1 430 856	1 386 906	1 245 000	1 597 225
Driftskostnader					
Styrehonorar	4	160 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		22 560	11 280	11 300	11 300
Felles strøm og varme		113 808	108 604	126 000	126 000
Andre driftskostnader	5	524 957	513 818	536 100	506 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	22 499	0	14 000
Vedlikehold	7	921 538	66 611	800 000	458 000
Forretningsførsel	8	46 488	45 551	46 500	47 800
Revisjonshonorar	9	7 000	9 125	7 000	7 200
Andre konsulentonorar		152 075	0	0	0
Forsikring		127 712	119 800	128 000	132 200
Sum driftskostnader		2 076 139	977 287	1 734 900	1 382 600
Driftsresultat		-645 283	409 619	-489 900	214 625
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter fellesmidler		5 340	7 021	0	0
Andre renteinntekter		0	2 015	0	0
Sum finansinntekter		5 340	9 035	0	0
Andre rentekostnader		945	0	0	0
Sum finanskostnader		945	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 395	9 035	0	0
Resultat		-640 888	418 654	-489 900	214 625
Overført til/fra annen egenkapital		-640 888	418 654	0	0

BALANSE 2015 SAMEIET PIANOFABRIKKEN

	2015	2014
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	0	125 531
Restanser felleskostnader	7 664	1 833
Forskuddbetalte kostnader	26 811	141 739
Andre fordringer	7 322	0
Sum fordringer	41 796	269 102
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på fellesmidler	340 152	855 863
Sum bankinnskudd og kontanter	340 152	855 863
Sum omløpsmidler	381 948	1 124 965
SUM EIENDELER	381 948	1 124 965

BALANSE 2015 SAMEIET PIANOFABRIKKEN

2015

2014

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	219 130	860 018
Sum opptjent egenkapital	219 130	860 018

SUM EGENKAPITAL	219 130	860 018
------------------------	----------------	----------------

GJELD

Avsetninger og forpliktelser

Langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte fordringer	13 102	11 000
Leverandørgjeld	1 280	138 354
Skyldig off. myndigheter	16 920	11 280
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	120 000	80 000
Annen kortsiktig gjeld	11 515	24 313
Sum kortsiktig gjeld	162 818	264 947

SUM GJELD	162 818	264 947
------------------	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	381 948	1 124 965
---------------------------------	----------------	------------------

Sted: Bergen dato: 9/3-2016

Håvard H. Lothe

Håvard Hestnes Lothe
Styreleder

Erik Fortun

Erik Fortun
Styremedlem (F)

Erik Windahl Oisen

Erik Windahl Oisen
Styremedlem

Morten Hansen

Morten Hansen
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3801 Andel driftskostnader	1 088 796	1 209 828	1 089 000	1 116 225
3816 Kabel-TV	156 060	156 060	156 000	156 000
Sum	1 244 856	1 365 888	1 245 000	1 272 225

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3885 Andre inntekter	186 000	21 018	0	325 000
Sum	186 000	21 018	0	325 000

Note 3 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
5330 Styrehonorar	120 000	80 000	80 000	80 000
5331 Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum	160 000	80 000	80 000	80 000

Noter til regnskapet

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6300 Kostnader møter/arrangement	1 250	9 710	0	2 500
6345 Lyspærer og sikringer	1 665	0	0	4 000
6360 Renhold og matteleie	162 434	154 109	0	165 000
6372 Heis	40 298	49 014	0	50 000
6374 Ventilasjon	19 223	9 063	0	0
6375 TV/Bredbånd	160 515	158 760	0	160 000
6376 Vaktmestertjenester	111 156	101 926	0	110 000
6390 Andre driftskostnader	0	11 531	530 100	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	16 519	10 937	0	0
6395 Andre leiekostnader	1 200	0	0	0
6632 Kostnader forsikringsskader	-8 230	0	0	0
6800 Kontorkostnader	1 643	0	0	0
6900 Telefonutgifter	4 384	7 440	6 000	3 000
6906 Internet/bredbånd	351	0	0	0
6940 Porto	940	1 328	0	1 600
7779 Andre gebyr	11 610	0	0	0
Sum	524 957	513 818	536 100	506 100

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6502 Brannvernutstyr	0	22 499	0	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	0	5 000
6506 Porttelefoni	0	0	0	4 000
Sum	0	22 499	0	14 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	863 407	2 863	755 000	15 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	6 412	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	10 000	5 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	-2 622	8 141	0	0
6606 Vedlikehold heis	0	55 607	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	13 202	0	35 000	35 000
6614 Vedlikehold maling	2 618	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	7 272	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	31 250	0	0	403 000
Sum	921 538	66 611	800 000	458 000

Note 8 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6710 Forretningsførerhonorar	46 488	45 551	46 500	47 800
Sum	46 488	45 551	46 500	47 800

Note 9 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Disponible midler

	2015	2014
Disponible midler pr 01.01	860 018	441 364
Periodens resultat	-640 888	418 654
Endring disp midler i perioden	-640 888	418 654
Sum disponible midler	219 130	860 018