

ÅRSBERETNING 2013 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

a) Styrets sammensetning

Styreleder:	Håvard Hestenes Lothe
Nestleder:	Erik Fortun
Styremedlemmer:	Kristin Egenberg og Erik Windahl Olsen
Varamedlemmer:	Joachim Skagen, Øyvind Sørli og Jens Grimsgaard

Styret ble valgt på årsmøtet for sameierne den 4. april 2013.

b) 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- samt e-post korrespondanse vedrørende den daglige driften av sameiet.

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

c) Saker som har vært behandlet

Vedlikehold tak

Det var omfattende og relativt akutte skader flere steder på taket i sameiet. Etter en anbudsrunde ble Malerfirma Monsen AS valgt til å stå for totalentreprisen og Newsec AS ble benyttet som sameiets prosjektleder.

For å finansiere prosjektet benyttet sameiet oppsparte midler og det ble i tillegg vedtatt en innbetaling på om lag NOK 1 300 000,-.

Under prosjektets gang ble det også utført en del tilleggsarbeider – dvs. utbedring av tilgrensende skader som ble oppdaget underveis og/eller arbeider som skal sikre mot fremtidig skade.

Under reparasjonsarbeidet oppstod det vannskader på to leiligheter i sameiet. Vannskadene oppstod som følge av at en underentreprenør hadde gjort noen feil i tilknytning til reparasjonsarbeidet. Overfor sameiet har underentreprenørens forsikringsselskap og

sprøyter o.l. Som en følge av dette blir bakgården mindre egnet som oppholdssted og park/grøntareal. Styret er i ferd med å undersøke hvilke alternativer som kan anvendes for å redusere ulempene og gjøre bakgården mer attraktiv som oppholdssted.

Øvrige arbeider

Styret vurderer fortløpende om andre vedlikeholdstiltak skal iverksettes.

Overholding av vedtekter og ordensregler

Styret har også i år observert at ikke alle sameiere og leietakere overholder de gjeldende vedtekter og ordensregler. Det er likevel mottatt færre klager i 2013 enn tidligere år.

Styret vurderer situasjonen som tilfredsstillende.

Ventilasjon

Styret vurderer fortløpende om kapasiteten på ventilasjonsanlegget skal økes, dvs. at anlegget skal være i drift en større del av døgnet.

Motoriserte ventilatorer skaper ubalanse i ventilasjonssanlegget. Sameiere som har ventilator med motor er bedt om å bytte disse og etter det styret kjenner til er 1 av 3 ventilatorer byttet.

3. Sameiets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Sameiets revisor har i 2013 vært KPMG AS.

b) 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 forsikringsselskapet.

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

Det har ikke blitt ført oversikt over seksjoner som er omsatt eller leiet ut i perioden. Styret er derimot kjent med at det i løpet av perioden har vært omsatt flere seksjoner og at mange av seksjonene blir leid ut.

d) Sameiets lån

Sameiet tok høsten 2006 opp et lån på kr 1.100.000 i forbindelse med utskifting av heis. Dette lånet ble i 2008 refinansiert. Dette lånet ble nedbetalt sommeren 2013.

e) Økonomi

7. Arbeidsmiljø

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

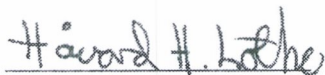
8. Likestilling

Styret består av 1 kvinne og 3 menn. Styret vil oppfordre flere 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 forurensrer 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.

Bergen 24. mars 2014



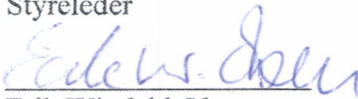
Håvard Hestenes Lothe
Styreleder



Erik Fortun
Nestleder



Kristin Egenberg
Styremedlem



Erik Windahl Olsen
Styremedlem

Årsregnskap 2013

0216 Sameiet Pianofabrikken

Resultat					
	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 888	1 355 088	1 366 000	1 366 000
Andre inntekter	4	1 299 996	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 665 884	1 355 088	1 366 000	1 366 000
Driftskostnader:					
Styrehonorar	5	80 000	100 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	14 100	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	6	44 340	42 420	44 000	45 000
Revisjonshonorar	7	9 750	8 875	10 000	9 000
Elektrisk strøm		111 554	110 354	137 000	137 000
Forsikringer		112 017	122 624	125 000	120 000
Drift	8	527 975	491 506	514 000	536 100
Vedlikehold	9	1 896 237	58 663	455 000	345 000
Sum driftskostnader		2 793 153	948 542	1 376 000	1 283 100
Driftsresultat		-127 269	406 546	-10 000	82 900
Finansinnt. og - kostnader					
Renteinnt. fellesmidler		17 989	10 702	0	0
Andre renteinntekter		0	6 360	0	0
Sum finansinnt.		17 989	17 062	0	0
Renter bank/kred. inst.		2 555	17 366	3 000	0
Andre renteutgifter		1 219	0	0	0
Sum finanskosn.		3 774	17 366	3 000	0
Resultat av finansinnt. og -kostn.		14 215	-304	-3 000	0
Resultat		-113 054	406 242	-13 000	82 900
Overført annen egenkapital		-113 054	406 242	0	0

0216 Sameiet Pianofabrikken

Balanse

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
		<hr/>	<hr/>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	29 806
Debitorer	10	26 258	24 210
Bankinnskudd, kontanter			
Tilgode fellesmidler		786 488	730 775
Sum omløpsmidler		<hr/> 812 746	<hr/> 784 791
SUM EIENDELER		<hr/> 812 746	<hr/> 784 791

0216 Sameiet Pianofabrikken

Balanse

	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
<hr/>			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital		441 364	554 418
Sum opptjent egenkapital		441 364	554 418
Sum egenkapital		441 364	554 418
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Øvrig pantegjeld	12	0	114 921
Sum langsiktig gjeld		0	114 921
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 181	0
Leverandørgjeld		248 471	11 026
Kreditorer	11	6 450	13 146
Arbeidsgiveravgift		11 280	11 280
Avsetning styrehonorar		80 000	80 000
Sum kortsiktig gjeld		371 382	115 452
Sum gjeld		371 382	230 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 746	784 791

Dato: 5/3-2014


Underskrifter:


Håvard Hestenes Lothe


Kristin Egenberg


Erik Fortun


Erik Windahl Olsern


Marit Aarestad Steine
BOB

0216 Sameiet Pianofabrikken

Disponible midler

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Endring disponible midler i perioden:				
Disponible midler pr 01.01.2013	669 339	481 814	669 339	0
Periodens resultat	-113 054	406 242	0	0
Periodens resultat budsjett	0	0	-13 000	82 900
Fradrag for avdrag øvrige lån	-114 921	-218 717	-115 000	0
Endring disponible midler pr 31.12.	-227 975	187 525	-128 000	82 900
Disponible midler pr 31.12.	441 364	669 339	541 339	0
Spesifikasjon av disponible midler:				
Kortsiktige fordringer	1 077	47 992	0	0
Kontanter og bank	786 488	730 775	0	0
Sum omløpsmidler	787 565	778 767	0	0
- kortsiktig gjeld	346 201	109 428	0	0
Disponible midler pr 31.12.	441 364	669 339	0	0

Årsregnskap 2013

Note: 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Note: 2 Innkrevde felleskostnader				
Andel driftskostnader	1 209 828	1 209 828	1 210 000	1 210 000
Kabel-TV	156 060	145 260	156 000	156 000
Sum innkrevde felleskostnader	1 365 888	1 355 088	1 366 000	1 366 000

Note: 3 Lønn

Antall ansatte:

Antall årsverk:

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Lønnsgodtgjørelser til styret:

Note: 4 Styrehonorar

Endring avsetn. styrehonorar	0	20 000	0	0
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Sum styrehonorar	80 000	100 000	80 000	80 000

Note: 5 Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar	44 340	42 420	44 000	45 000
Sum forretningsførerhonorar	44 340	42 420	44 000	45 000

Note: 6 Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note: 7 Drift

Brannutstyr/-sikring	1 308	1 922	0	12 000
Elektr arbeid/-utstyr	0	1 884	0	0
Gebyr	8 406	409	0	0
Generelle kostnader	150	0	20 000	20 000
Heis	46 964	30 209	50 000	50 000
Låser	9 850	23 233	0	0
Belysning	3 215	856	0	5 000
Matter/Vaskemiddel	0	1 091	0	0
Møter/Sammenkomster	2 450	2 950	2 500	2 500
Nøkler	0	648	0	0

Årsregnskap 2013

Porttelefon	0	0	5 000	5 000
Porto	1 584	1 563	1 500	1 600
Renhold vask	185 296	169 289	165 000	168 000
Rørleggerarbeid/-utstyr	0	4 011	0	0
TV-abonnement	156 089	0	0	156 000
Kabel tv og bredbånd	0	0	150 000	0
Tv bredbånd og telefon	0	142 140	0	0
Vaktmestertjeneste	104 046	106 781	120 000	110 000
Vakthold	2 435	0	0	0
Driftskostnader	521 792	486 985	514 000	530 100
Telefon	6 183	4 521	0	6 000
Andre driftskostnader	6 183	4 521	0	6 000
Sum drift	527 975	491 506	514 000	536 100

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
--	------------------	------------------	------------------	------------------

Note: 8 Vedlikehold

Dører	0	0	10 000	0
Elektr arbeid/-utstyr	10 522	0	10 000	10 000
Fasader	0	0	410 000	300 000
Generelle kostnader	0	0	0	10 000
Heis	0	12 218	0	0
Lekkasjer	6 000	0	0	0
Porttelefon	0	1 200	0	0
Takarbeid	1 848 984	10 188	0	0
Ventilasjonsanlegg	30 731	35 057	25 000	25 000
Sum vedlikehold	1 896 237	58 663	455 000	345 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note: 9 Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

	2013	2012
--	------	------

Note: 10 Debitorer

Kundefordringer	248	0
Sum faktureringer	248	0
Overføring mellom år	26 010	24 210
Sum debitorer	26 258	24 210

Note: 11 Kreditorer

Overføring mellom år	6 450	0
Strøm	0	7 184
Sum kreditorer	6 450	7 184