



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 654
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		551 060	551 985
Sum inntekter		551 060	551 985
Kostnader			
Lønnskostnad		89 854	89 854
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 143	5 357
Annen driftskostnad		345 160	659 349
Sum kostnader		442 157	754 560
Driftsresultat		108 903	-202 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		805	2 009
Sum finansinntekter		805	2 009
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		805	2 009
Ordinært resultat før skattekostnad		109 708	-200 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 708	-200 566
Årsresultat		109 708	-200 566
Totalresultat		109 708	-200 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 708	-200 566
Sum overføringer og disponeringer		109 708	-200 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		37 500	44 643
Sum varige driftsmidler		37 500	44 643
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 500	44 643
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 091	576
Sum fordringer		32 091	576
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 146	347 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 146	347 379
Sum omløpsmidler		580 237	347 955
SUM EIENDELER		617 737	392 598

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		479 206	369 498
Sum opptjent egenkapital		479 206	369 498
Sum egenkapital		479 206	369 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 148	9 376
Annen kortsiktig gjeld		7 383	13 725
Sum kortsiktig gjeld		138 531	23 100
Sum gjeld		138 531	23 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		617 737	392 598



Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst Garasjesameie

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringnes Park Øst Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ringnes Park Øst Garasjesameie
avholdes torsdag 26. april 2018 kl. 20:00 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag,
Valdres gt. 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene

- A) Ny §6 a. Ladepunkt for el-bil se vedlegg side 16
- B) Ny §7 a. Midlertidig bytterett for sameiere med nedsatt funksjonsevne se vedlegg side 16

Styret foreslår følgende

- C) Etablere infrastruktur for lading av ladbar motorvogn se vedlegg side 16

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 14.03.2018

Styret i Ringnes Park Øst Garasjesameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4
Styremedlem	Kristoffer Aurdal	Toftes Gate 2
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2
Styremedlem	Gørild Slettjord Wiik	Toftes Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst Garasjesameie

Ringnes Park Øst Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990567654, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 525 / 1

Beliggende Toftes gate 2 til 12 og Biermanns gate 9 til 11.

Alle sameierne i Ringnes Park Øst Garasjesameie er, og må være, seksjonseiere i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst 3 til 8, (Gnr.225, Bnr. 451 til 456).

Sameiet omfatter garasjer, boder, sykkelparkeringsplasser og fellesareal fordelt på ett hovedplan og mezzanin.

Eiendommen har i alt 117 garasjeplasser, sykkelparkeringsplasser og 173 boder, fordelt mellom eierseksjonssameiene i henhold til særskilt tinglyst erklæring, samt fellesareal.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ringnes Park Øst Garasjesameie har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det har vært personskader i løpet av året.

Regnskapsførsel og revisjon

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



Styrets årsrapport

Alle Sameiene i Ringnes Park Øst inngikk i 2010 en rammeavtale med ønske om å forenkle styrenes arbeide mht. samarbeidet sameiene imellom samt å dra nytte av stordriftsfordeler ved at det kan inngås felles avtaler på tvers av sameiene.

De åtte sameiene er:

RPØ 3 – Toftes gate 2

RPØ 4 – Toftes gate 4

RPØ 5 – Toftes gate 6

RPØ 6 – Toftes gate 8-12

RPØ 7 – Biermanns gate 11

RPØ 8 – Biermanns gate 9

RPØ Garasjesameie

RPØ Gårdsromsameie

Jfr. Lov om eierseksjoner skal alle sameier ha et styret. For å oppnå optimale stordriftsfordeler og samarbeide sameiene imellom er det ønskelig at alle styrene i sameiene i RPØ består av de samme personer og at styremedlemmene har de samme vervene i alle styrene.

Dette legges til rette ved at det velges én valgkomité for alle sameiene og at valg av valgkomité gjøres på møtet til fellessameiet Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

Styrene i RPØ har felles e-post: rpoggs@gmail.com og hjemmeside web4.herborvi.no/5704/ for informasjon om sameiets vaktmester- og renholdstjenester samt parkering og forsikring se også «Orientering om sameiets drift».

Styrets arbeid

Styrets arbeid er preget av godt samarbeid, og god kapasitet. Som vanlig er det små og store ting som dukker opp, og disse håndteres fortløpende. I tillegg har vi administrert flere store og små prosjekter. Styret takker for all medvirkning og engasjement fra beboere og eiere.

Forsikring

Etter en omfattende anbudsrunde har styret skiftet forsikringsselskap for samtlige sameier. Dette gir sameiene betydelig mindre premie. Som tidligere er det vår forretningsfører OBOS som formidler henvendelser som gjelder forsikringssaker.. Toftes gate 8 er forsikret av Tryg. De øvrige er forsikret av Gjensidige.

Vedlikeholdsprosjekter

Årets store prosjekt preget bygget i hele høst, etter en del forsinkelser fra leverandørens side. Vi fikk skiftet ut alle skadde fasadeplater på tak, i fasade og på inntrukne terrasser i toppetasjene. Fasadeplatene er grunnleggende beskyttelse mot vær og vind. Samtidig ble en del vinduer malt der vi kom til fra punktstillaset. Under arbeidene ble det avdekket noen steder der vann over tid hadde ført til råte på underliggende strukturer. Entreprenøren Drogseth fikk da også utbedret dette.

Glassmester har skiftet ut noen vindusrammer med råteskader. Enkelte dører, himlingsplater og mange lamper og lyssensorer er skiftet eller reparert.



Styret arbeider med å revidere vedlikeholdsplanen, og å følge denne opp med bevilgninger til vedlikeholdsfond. Dette gjør styret for å sikre at det finnes midler til langsiktig vedlikehold. Ved å avsette midler i et vedlikeholdsfond legger styret til rette for forutsigbare felleskostnader. Eventuelle økninger i felleskostnader forsøkes innført gradvis slik at det unngås store og brå økninger.

Informasjonsskriv

Styret har innført et informasjonsskriv fire ganger pr år for å holde beboere og eiere litt mer løpende oppdatert, og håper dette er til opplysning og av interesse.

Elbillading

Tiden er nå inne for å etablere lademulighet for de som ønsker det i garasjen. Styret har lagt ned mye arbeid for å sikre en god løsning, både teknisk og administrativt, og vil fremme et forslag til sameiermøtet i 2018.

Heis

Det pågår en større vedlikeholdsrevisjon av heiser. Samtidig fortsetter tilsynelatende de sporadiske driftsstoppene ufortrødent videre. Mange har dessverre opplevd heisstans som medfører ulemper, og styret beklager dette. Ofte er dette at noen har forstyrret dørenes funksjon. Styret søker å gjøre enkel skadeutredning selv før heismontør tilkalles, da dette medfører store utgifter, spesielt utenfor arbeidstid. Styret har hele tiden som mål å sikre størst mulig driftssikkerhet, og følger fortløpende opp alle tilsynsrapporter i samarbeid med heismontøren.

Ute

Styret har fått etablert noe ny beplantning i samarbeid med ny leverandør av helhetlig pleieplan for uteområdet. Fra nå er stell av grøntanlegget ivaretatt av gartner. Det vil gjøre at gårdsrommet fremstår mer velstelt gjennom sesongen enn tidligere.

Sikkerhet

Sikkerhet er i kontinuerlig fokus for styret. Det viktigste bidraget til sikkerhet er å holde alt i orden. Vi setter pris på beboeres melding til styret når noe ikke er som det skal være, f.eks gjenstander hensatt i fellesarealer. Vaktmester rapporterer om eventuelle feil i sin ukentlige runde, og styret har jevnlig internkontroller. Vi bestreber oss på å engasjere anerkjente leverandører med gode HMS rutiner.

Styret har skiftet postkasser i T8. De gamle var slitt etter en gjentatte innbrudd. De nye er sikrere, og bidrar til å løfte inntrykket. Styret erfarer at uvedkommendes adgang til bygningene våre medfører gjentatt forsøpling og hærverk. Beboeres bidrag mot dette er å melde styret dersom dører ikke virker, samt å være oppmerksom. Dette gjelder spesielt garasjeport. Styret oppfordrer til å vise nøkkelen når andre slipper deg inn.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 551 060,-.
Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 442 157,-.
Dette er kr 62 497,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere strømkostnader enn estimert, samt mindre innkjøp av lysmateriell.

Resultat

Årets resultat på kr 109 708,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 441 706,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til større vedlikehold. Dette omfatter renovering av deler av bodområdet, reparasjon av skadet takisolasjon, samt vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjen.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er redusert med kr 27 965,-. Grunnet bytte av forsikringsselskap.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på 34 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Ringnes Park Øst Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ringnes Park Øst Garasjesameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2018
BDO AS



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	547 008	547 008	547 000	733 000
Andre inntekter	3	4 052	4 977	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		551 060	551 985	547 000	733 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 104	-11 104	-11 104	-11 104
Styrehonorar	5	-78 750	-78 750	-78 750	-78 750
Avskrivninger	11	-7 143	-5 357	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 350	-9 168	-8 700	-9 400
Forretningsførerhonorar		-45 448	-44 240	-45 500	-46 800
Konsulenthonorar	7	-10 548	-7 908	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-179 962	-468 309	-181 000	-385 000
Forsikringer		-60 765	-69 660	-72 600	-32 800
Energi/fyring		-27 570	-46 575	-48 000	-48 000
Andre driftskostnader	9	-11 518	-13 490	-39 000	-37 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-442 157	-754 560	-504 654	-674 154
DRIFTSRESULTAT		108 903	-202 575	42 346	58 846
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	805	2 009	0	500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		805	2 009	0	500
ÅRSRESULTAT		109 708	-200 566	42 346	59 346
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 708			
Fra opptjent egenkapital			-200 566		



BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	37 500	44 643
SUM ANLEGGSMIDLER		37 500	44 643
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 554	576
Kortsiktige fordringer	12	30 537	0
Driftskonto OBOS-banken		513 234	312 692
Sparekonto OBOS-banken		34 912	34 687
SUM OMLØPSMIDLER		580 237	347 955
SUM EIENDELER		617 737	392 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		479 206	369 498
SUM EGENKAPITAL		479 206	369 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 383	13 725
Leverandørgjeld		131 148	9 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 531	23 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		617 737	392 598
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2018,
STYRET I RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	314 496
Boder	232 512
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	547 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av portåpnere	4 000
Korrigeringer på reskontro	52
SUM ANDRE INNTEKTER	4 052

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 104
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 104

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 78 750,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 350,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 548
SUM KONSULENTHONORAR	-10 548

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ekom AS, prosjektering el-bil lading	-10 344
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 344
Drift/vedlikehold elektro	-101 216
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 402
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 962

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 722
Porto	-5 844
Bankgebyr	-3 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 518

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	580
Renter av sparekonto i OBOS-banken	225
SUM FINANSINNTEKTER	805

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Videokameraer		
Tilgang 2016	50 000	
Avskrevet tidligere	-5 357	
Avskrevet i år	-7 143	
		37 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		37 500
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 143

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	30 537
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 537
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

Vedlegg innkomne forslag

Vedtektsendring

Følgende paragrafer legges til vedtektene i sameiet som følge av Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) ble endret gjeldende fra 01.01.2018. Vedtektene endres i tråd med denne. Se <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

A) § 6 a. LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ladepunkt for el-bil eller annen ladbar motorvogn, kan kun etableres ved tilknytning til felles ladeanlegg. Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere vilkår for tilknytning. Styret kan herunder fastsette betalingsform og priser for tilknytning til og bruk av ladeanlegget.

B) § 7 a. MIDLERTIDIG BYTTERETT FOR SAMEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE.

Har en sameier eller noen i dennes husstand nedsatt funksjonsevne, kan og skal styret etter krav fra sameieren pålegge en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Når behovet opphører skal parkeringsplassen byttes tilbake.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Vedtektsendringer må vedtas med min 2/3 flertall

C) Etablere infrastruktur for lading av ladbar motorvogn.

Styret har innhentet tilbud på ulike egnede løsninger for lading. Garasjen får fremføring av infrastruktur som inkluderer elektrisitet og styring, slik at alle som ønsker det kan be styret om tilkoblingspunkt på sin parkeringsplass.

Garasjesameiet har fått innvilget støtte fra kommunen i år for 20% av denne kostnaden.

Tilkoblingspunktet og forbruk vil bli belastet den enkelte når dette installeres. Anlegget vil ha en levetid på ca 20-30 år.

Kostnad for infrastrukturen i garasjen: ca kr 600 000,-
Tilkoblingskostnad for ladepunkt til hver garasjeplass: ca kr 20 000,-
Månedlig avgift for eget punkt: ca kr 200-400 avhengig av forbruk. (fastledd + forbruk)



Styrets forslag til vedtak:

For å få finansiert infrastrukturen for lading av el-biler og ladbare hybrider gir sameiermøtet styret fullmakt til å innkreve opptil kr 5 000 per parkeringsplass. Innkrevingsbeløp skal kun dekke den reelle kostnaden for infrastrukturen og iverksettes når styret har inngått bindende avtale med leverandør(er).



Innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 2018 Ringnes Park Øst

Valgkomiteen har lagt vekt på at fjorårets styresammensetting fungerte godt og ønsker å beholde en kontinuitet i arbeidet som foreligger fram til neste styrevalg i Ringnes Park Øst. Komiteen registrerer at en hovedvekt av de innstilte styremedlemmene tilhører samme sameie og skulle gjerne sett en større representasjon fra de andre sameiene, men dette er utfordrende å få til da ingen kandidater fra andre sameier har meldt inn sin interesse til å sitte i styret. Valgkomiteen er allikevel fornøyd med sammensettingen av foreliggende kandidater og er trygg på at de fortsatt kommer til å gjøre en god jobb i styret fram til neste valg.

Valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomité, til årsmøtet 2018:

Styreleder:

Sigbjørn Windingstad, Toftesg. 4, 0556 Oslo

e-post: swinding@online.no

Styremedlemmer:

Kristoffer Aurdal, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: kristoffer.aurdal@gmail.com

David Walaas Krogh, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: dufniallm@gmail.com

Gørild Slettjord Wiik, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: gorildandersen@gmail.com

Valgkomité:

Camilla Evensen, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: camillus_evensen@hotmail.com

Bjørn Rossevatn, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: b.rossevatn@gmail.com

Kim Syversen, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: kim.syversen@gmail.com

Oslo, 3. mars 2018

Med hilsen valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene,

Camilla Evensen Bjørn Rossevatn Elisabeth Margrethe Risøy



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: rpoggs@gmail.com

Se sameiets hjemmeside på web4.herborvi.no/5704/ 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.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten for utearealet er organisert av Ringnes Park Øst Gårdsrom og ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

Dersom vaktmester rekvireres må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Parkering

Ringnes Park Øst Garasjesameie, administrerer bruksretten til garasjeplassene tilhørende de respektive sameiere som har ervervet slik. For erverv av garasjeplass må vedkommende være seksjonseier i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst 3-8 SE.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87198277. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.



20

Ringnes Park Øst Garasjesameie

Større vedlikehold og rehabilitering
2015 Nytt låssystem