



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 983 678 572
Navn/foretaksnavn: SAGENE RING GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
05.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

2014 . 123737



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2013



SAGENE RING GARASJESAMEIE Postboks 6668 St. Olavs plass OBOS Eiendomsforvaltning AS 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	SAM
	983 678 572	



Registrerte opplysninger per 18.06.2014		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapstov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ **OBOS Eiendomsforvaltning AS** Dato **28.04.2014**
 Postboks 6668 St. Olavs plass
 0129 Oslo

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
 Oslo, 18.06.2014 *Anne Kolby*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *BE*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev

BR-1001-11





RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	351 396	335 052	351 805	386 536
Andre inntekter	3	15	2 200	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		351 411	337 252	356 805	386 536
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 230	-5 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-30 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-3 186	-5 244	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-42 245	-40 780	-45 000	-44 000
Konsulenthonorar	7	-5 831	-4 933	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-61 922	-33 630	-125 000	-150 000
Forsikringer		-71 058	-64 017	-70 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-149 186	-136 697	-94 000	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-390 479	-319 530	-379 000	-461 550
DRIFTSRESULTAT		-39 068	17 722	-22 195	-75 014
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 020	10 586	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 020	10 586	0	0
ÅRSRESULTAT		-28 048	28 308	-22 195	-75 014
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			28 308		
Fra opptjent egenkapital		-28 048			

**BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	124
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		46 124	78 132
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		332 359	321 668
SUM OMLØPSMIDLER		378 483	399 924
SUM EIENDELER		378 483	399 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		352 618	380 666
SUM EGENKAPITAL		352 618	380 666
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 000	6 015
Leverandørgjeld		19 865	13 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 865	19 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		378 483	399 924
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2014
Styret i Sagene Ring Garasjesameie

Yngve Yttredal/s/

Steinar Ødegård/s/

Bodil Tove Arnegaard/s/

Guro Gravdehaug/s/

Marianne Nordli/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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.

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

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	351 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	351 396

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydning reskontro	15
SUM ANDRE INNETEKTER	15

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2012/2013, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 186.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 281
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 550
SUM KONSULENTHONORAR	-5 831

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-5 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 287
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 774
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 922

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Lyspærer og sikringer	-6 053
Vaktmestertjenester	-60 200
Vakthold	-34 563
Renhold ved firmaer	-37 500
Andre fremmede tjenester(HMS-modul)	-545
Trykksaker	-2 086
Porto	-5 109
Bankgebyr	-2 230
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 186

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	10 692
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
SUM FINANSINNEKTER	11 020



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Generelt

- Styrets sammensetning fremgår av punkt 1 foran.
- Styret har avholdt 2 møter i 2013
- Kommunikasjon om løsning av daglige, mindre prinsipielle utfordringer har foregått via telefon, e-mail og møter.

Løpende avtaler

- Forretningsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Revisjon foretas av BDO Noraudit Oslo DA.
- Vaktmestertjenesten utføres av Jon Rudolfsen.
- Garasjeporten – service blir ivaretatt av Portservice AS.
- Brannvarsling ivaretas av Novar AS (tidligere Eltek Fire & Safety AS) for hvert enkelt hus inklusiv dets del av garasjen.

Dugnader/aksjoner

- Det har ikke vært gjennomført dugnad eller lignende i 2013.
- Garasjen ble feiet av Gårdreform Snø og Grønt.

Lekkasje i garasjetaket

Sent i 2007 ble det oppdaget lekkasje inn i garasjen i nedkjørselen under Thurmannsgate 12. Mengde vann synes å være 10 – 15 liter vann i fm nedbør av noe størrelse og dekker 2 – 3 kvm gulvflate ved siden av kjørebanelen. Styret har vurdert konsekvensene av denne lekkasjen dithen at denne ikke er av vesentlig betydning. Imidlertid vil det være ønskelig å stoppe lekkaksjen. Styret antar at lekkasjen skyldes at membranen har forskjøvet seg (mistet feste). En eventuell reparasjon vil kunne medføre oppgraving av indre gård og kostnaden antas å bli vesentlig. Styret har vurdert to alternativer:

- Finne lekkasjen
- Akseptere en mindre lekkasje og holde denne under oppsikt.

Styret ba om en faglig vurdering fra Aase Byggadministrasjon. Denne ble gitt muntlig. Det anbefales å ikke forsøke å tette nedenfra da dette vil kunne medføre at lekkasjen kommer et annet sted. Der hvor den kommer nå er den håndterbar.

Det vil fortsatt være en målsetting å fjerne lekkasjen, men styret vil være tilbakeholdende med å gjøre dette for enhver pris. Lekkasjen er dessverre ikke en forsikringssak.

Det er i 2012 lagt et nytt rør mellom to kummer ved Th 10/12, som muligens kan hjelpe noe på tilsiget av vann.

Status for lekkasjen i 2013: den har ikke endret seg til det verre i løpet av året.



Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenestene leveres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Styret er fornøyd med måten vaktmestertjenesten er ivaretatt på. Vaktmester er alltid disponibel, og i tillegg til eget arbeid koordinerer han også andre leverandørers arbeid.

Garasjeporten

Denne har fungert tilfredsstillende, men enkelte stopp har forekommet av ulike årsaker. Som regel har det vært mulig med egne krefter å ordne opp. Men noen ganger har det vært nødvendig å tilkalle Portservice.

Innbrudd og tyveri i garasjen

Styret er blitt underrettet om at det har forekommet tyveri fra garasjeområdet, herunder innbrudd i biler. **Portåpnere skal ikke ligge i bilene.**

Det har tidligere vært noe vakthold, men det er ikke satt av penger for kontinuerlig vakthold for 2014, men styret vil vurdere fortløpende om dette er nødvendig.

Parkeringsplasser for tohjulinger

Det er oppmerket noen plasser for tohjulinger. Disse plassene har en månedlig leiepris på kr 200,-. På grunn av manglende innbetalinger og vanskelig oppfølging, er det vedtatt å innføre et nytt betalingsregime. Faktura vil utstedes av, og innbetalingen følges opp av OBOS. Innkrevingsgebyr blir kr 200,- pr innbetaling, og forfall vil være 1/4 og 1/10 hvert år. Ordningen vil innføres fortløpende.

De som er interessert i å inngå avtale om leie av plass bes henvende seg til styreleder i Sagene Ring Garasjesameie.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5453290.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.



Brannsikringsutstyr

Garasjeanlegget er sikret med sprinkleranlegg og brannslanger. Norsk Brannvernforening har i 2013 foretatt inspeksjon av sprinkleranlegget. Det ble påpekt noen mangler, og styret arbeider for å rette disse. De alvorligste feilene er i tilknytning til boder som er bygget inn, og som derfor ikke har sprinkleranlegg. Beboere som har bygget inn boder vil enten måtte sette bodene tilbake i original stand, eller bekoste endringene slik at manglene mtp sprinkleranlegget blir rettet. Dette blir nå tatt hånd om av Borettslaget Pontoppidansgt 9, og det blir avgjort på sistnevntes generalforsamling hvilken løsning en skal gå for.

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.



VEDTEKTER
for
SAGENE RING GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 3. september 1998
(endret 16.03.1999, 02.04.2001 og 10.06.2003)

- 1. Lagets medlemmer m.v.**

Sagene Ring Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr.521 bnr.1. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Thurmanns gate 12. Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.
- 2. Garasjesameiets oppgaver**

Sameiet skal gjennomføre drift/vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.
- 3. Styret**
 - 3.1 Styret består av 5 medlemmer. Følgende eiendommer velger ett styremedlem hver:

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221, bnr 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221, bnr 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221, bnr 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221, bnr 280

Andre eiere i garasjeanlegget enn de 4 eiendommene under pkt. 3.1 (herunder seksjonseierne), velger i fellesskap ett medlem til styret.
Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets styre som til styret for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for styret i Sagene Ring Vel gjelder også for sameiets styre så langt de passer og så langt ikke annet framgår av sameiets vedtekter.
 - 3.2 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
 - 3.3 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 6.
- 4. Årsmøtet**

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets årsmøte som til årsmøtets for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for årsmøtet i Sagene Ring Vel gjelder for sameiets årsmøte så langt de passer og ikke annet følger av sameiets vedtekter. Årsmøtet bør avholdes samme dag som årsmøtet for Sagene Ring Vel.



Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene ved sin valgte representant. Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styreprerentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

Bare representanter for eierne av garasjelegget kan delta i avstemninger vedrørende garasjelegget. Ved stemmelikhet, blir stemmen til den eiendom som årsmøtets dirigent er valgt fra avgjørende. Dersom dirigenten ikke deltar i avstemmingen, og det er stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

5. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

Eierbrøken for garasjelegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelene kan bare overføres videre sammen med den eiendom (f.eks. seksjon) som andelene er knyttet til dersom slik tilknytning foreligger. Rettighetene til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Sagene Ring AS i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste utarbeidet av Sagene Ring AS. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte parkeringsplass.

Ved utleie av parkeringsplass oppfordres det til utleie til beboere i Stockflethsgt 51, Pontoppidansgt. 9 , Thurmannsgt. 12 og Thurmannsgt. 10.

6. Fordeling av kostnader

6.1 Sameiets kostnader fordeles i henhold til eierforholdet. Eierseksjonssameiene skal sørge for at egne seksjonseiers andel av kostnadene blir innbetalt. Det er likevel eierne som er ansvarlige overfor sameiet for sin del av kostnadene, og det uavhengig av om eierne selv bruker parkeringsplassene.

6.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7. Bruksrett til boder etc.

Bodene i garasjelegget disponeres av eierne av garasjelegget i samsvar med plantegning utarbeidet av Sagene Ring AS. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i garasjelegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er garasjelaget uvedkommende.

8. Garasjelegget - bruk m.v

8.1 Eierne av garasjelegget har rett til å bruke nedkjørsel som ligger på Thurmanns gate 12 gnr. 221 bnr. 278 som adkomst til garasjelegget. Denne rettighet er tinglyst som en heftelse på gnr. 221 bnr. 278 .

8.2 All ferdsel i garasjelegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres samt slik at unødig skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i garasjelegget.



8.3 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

Det foreligger ingen husordensregler for Sagene Ring Garasjesameie.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Sagene Ring Garasjesameie avholdes
28.05.2014 kl. 18.00 i 2. etg. på Sagene Lunsjbar.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal velges en tillitsvalgt fra vellets 5 medlemsselskaper.

De tillitsvalgte velges for ett år om gangen.

Ny leder velges blant de respektive medlemmers representanter ved konstituering.

Oslo, 28.04.2014

Styret i Sagene Ring Garasjesameie

Yngve Yttredal/s/

Steinar Ødegård/s/

Bodil Tove Arnegaard/s/

Guro Gravdehaug/s/

Marianne Nordli/s/



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Yngve Yttredal	Thurmanns Gate 12 B
Styremedlem	Steinar Ødegård	Ånnerudtoppen 44 A
Styremedlem	Bodil Tove Arnegaard	Pontoppidans Gate 9 B
Styremedlem	Guro Gravdehaug	Thurmanns Gate 10 B
Styremedlem	Marianne Nordli	Stockfleths Gate 51 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 0 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983678572, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune, og har adresse Thurmanns gate 12. Gårds- og bruksnummer 521, 1.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Ordinære innkrevde felleskostnader i 2013 var til sammen kr 351 396.

Andre inntekter, kr 15, består av opprydding reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 390 479, mot budsjett kr 379 000.

Hovedårsaken til avviket mellom regnskap og budsjett er:

- Styrehonorar ble budsjettert med kr 30 000. På årsmøtet ble det vedtatt å øke honoraret til kr 50 000, og dette er grunnen til det negative avviket på kr 20 000. Som følge av dette er det også et negativt avvik mellom regnskap og budsjett på personalkostnader.
- Drift og vedlikehold, kr 56 278, mot budsjett kr 125 000. Det positive avviket skyldes at det i perioden har vært lavere kostnader til ordinært vedlikehold enn det som er tatt høyde for i budsjettet. Dette avviket skyldes bl.a. at arbeidet med å legge hulkil ikke kom på regnskapet for 2013, men planlegges gjennomført i 2014.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader, kr 149 186, mot budsjett kr 94 000. Det negative avviket skyldes at det i perioden ikke har vært budsjettert for vakthold og renhold.

Resultat

Årets resultat på kr – 28 048 foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 352 618.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt i underkant av 3000 kroner. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

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 2014.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Oslo, 28.04.2014

Styret i Sagene Ring Garasjesameie

Yngve Yttredal/s/

Steinar Ødegård/s/

Bodil Tove Arnegaard/s/

Guro Gravdehaug/s/

Marianne Nordli/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i SAGENE RING GARASJESAMEIE

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for SAGENE RING GARASJESAMEIE, som viser et underskudd på kr 28 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens 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.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til SAGENE RING GARASJESAMEIE per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Revisors beretning - 2013 - SAGENE RING GARASJESAMEIE, sid

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 dekning av tap 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, 5. mai 2014

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
Statsautorisert revisor