



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 958 292  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RYENSTUBBEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		917 089	911 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>917 089</b>	<b>911 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 690	82 575
Annen driftskostnad		802 962	1 145 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 652</b>	<b>1 228 525</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 437</b>	<b>-316 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		823	2 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>823</b>	<b>2 592</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>823</b>	<b>2 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 260	-314 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 578	35 250
Sum fordringer		61 578	35 250
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 457	408 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 457	408 199
Sum omløpsmidler		499 035	443 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		437 921	410 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>437 921</b>	<b>410 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>437 921</b>	<b>410 661</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 600	3 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 366	19 482
Annen kortsiktig gjeld		20 148	9 706
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 514</b>	<b>29 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 114</b>	<b>32 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287343

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 883 958 292  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RYENSTUBBEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 883 958 292  
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		917 089	911 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>917 089</b>	<b>911 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 690	82 575
Annen driftskostnad		802 962	1 145 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 652</b>	<b>1 228 525</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 437</b>	<b>-316 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		823	2 592
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>823</b>	<b>2 592</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>823</b>	<b>2 592</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 260	-314 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>



Organisasjonsnr: 883 958 292  
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 578	35 250
Sum fordringer		61 578	35 250
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 457	408 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 457	408 199
Sum omløpsmidler		499 035	443 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		437 921	410 661
Sum opptjent egenkapital		437 921	410 661



Sum egenkapital	437 921	410 661
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum langsiktig gjeld	3 600	3 600
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	37 366	19 482
Annen kortsiktig gjeld	20 148	9 706
Sum kortsiktig gjeld	57 514	29 188
Sum gjeld	61 114	32 788
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>499 035</b>	<b>443 449</b>



Organisasjonsnr: 883 958 292  
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

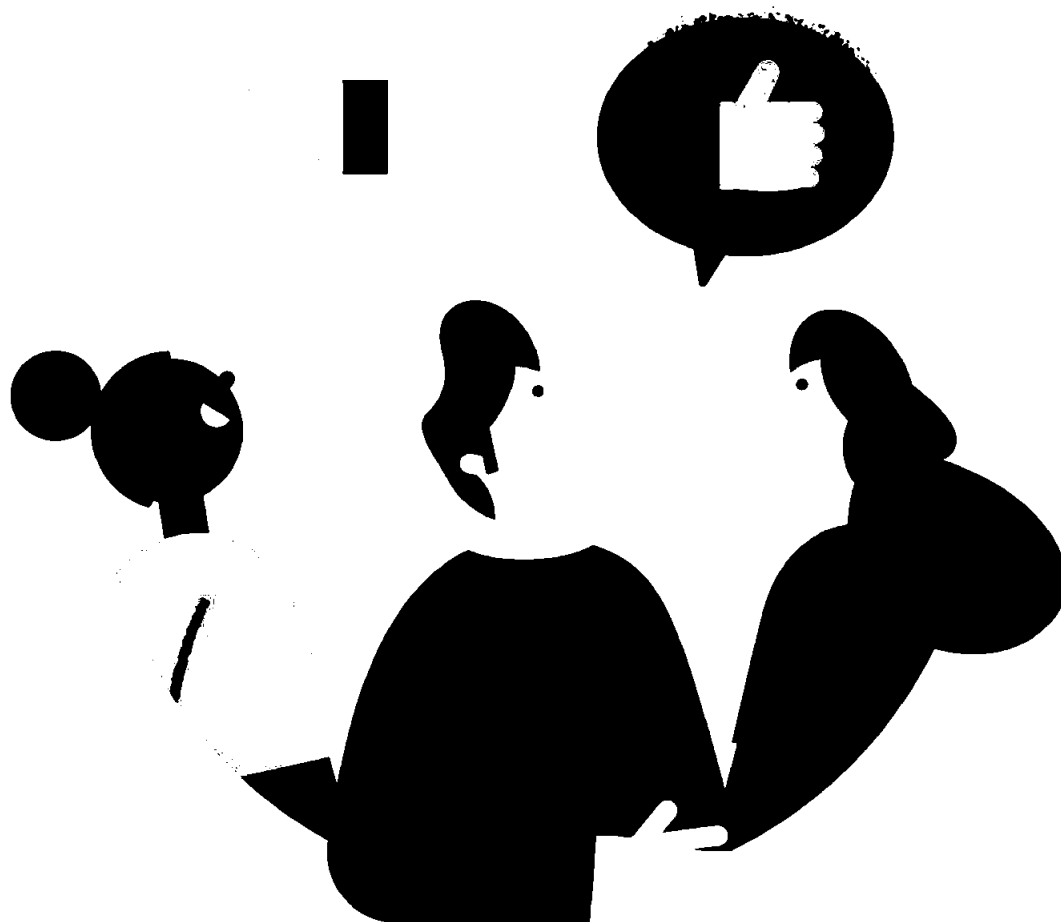
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5236 Ryenstubben 4 Sameiet





## Til seksjonseierne i Ryenstubben 4 Sameiet

### Velkommen til digitalt årsmøte, 30.03.2022.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ryenstubben 4 Sameiet det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet  
Avholdes digitalt 30.03 2022

---

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 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 04.03.2022

Styret i Ryenstubben 4 Sameiet

Roar Hagbartsen    Gerd Hilde Kvalheim    Kristoffer Messel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Hagbartsen	Ryenstubben 4
Styremedlem	Gerd Hilde Kvalheim	Ryenstubben 4
Styremedlem	Kristoffer Messel	Ryenstubben 4
Varamedlem	Runa Thoren	Ryenstubben 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Ryenstubben 4 Sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner.

Ryenstubben 4 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883958292, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Ryenstubben 4

Gårds- og bruksnummer:

148 513

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

Ryenstubben 4 Sameiet 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 BDO AS.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 6 styremøter med referater og protokoller, samt flere muntlige møter om generell drift og vedlikehold av sameiet.

Det er utført en felles høstdugnad, men ingen vårdugnad grunnet Corona.

Maling og kontroll er utført av samtlige leegger i hagene mot Ryenstubben som ble bygd nye i 2020.

Det er utført sliping og oljing av tre- rekkverkene i svalgangene i 1- og 2 etg.



Det er utført en omfattende opprydding med kapping, klipping og rydding i felles beplantning av hekker, busker og mindre trær.

Det er foretatt kontroll av taket på blokken og fjernet mose og shingelrester.

Dørkarmen til søppelrommet er reparert.

Håndmåking, rydding av snø på fellesarealene er utført etter hvert snøfall. Dette utenom maskinell rydding av Gårdreform Snø og Grønt A/S.

Det er utført daglig / ukentlig ettersyn av felles bodarealer, tavlerom og teknisk rom, samt diverse søppelplukking.

Diverse pærer i belysning av fellesarealene er skiftet.

Det er utført diverse kommunikasjon med helsekonsulenten A/S i heis- saken hvor det er gjennomgått diverse pristilbud.

Styret har rykket ut til tre stopp i heisen og kontaktet OTIS. En av de var en liten stein i dørkarmen som var årsaken til at døren ikke lukket, den andre var uten mennesker i og ukjent årsak. Den tredje var menneskelig påvirkning av at fotocellene ble brutt.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **917 089**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **890 652**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **27 260** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Posten drift og vedlikehold er det beregnet til kr 215 000.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 526. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ryenstubben 4 Sameiet.

### **Lån**

Ryenstubben 4 Sameiet har ingen lån.

### **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 2022.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 02.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ryenstubben 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ryenstubben 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.



## **BDO**

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 avviklet.

### 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 avgi 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EPEEX-0XVGP-ZWQMY-EMF7T-EPJQE-17FTV



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-10 13:44:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EPPEX-0XVGP-ZWQMY-EMFT7-EPJQE-17FTV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



7

Ryenstubben 4 Sameiet



**SAMEIET RYENSTUBBEN 4**  
**ORG.NR. 883 958 292, KUNDENR. 5236**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	915 984	882 774	916 000	984 000
Andre inntekter	3	1 105	28 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>917 089</b>	<b>911 574</b>	<b>916 000</b>	<b>984 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-7 575	-10 600	-13 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 723	-6 513	-7 500	-5 000
Andre honorarer	5	-15 000	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-60 648	-58 968	-59 350	-65 000
Konsulenthonorar	7	-919	-3 042	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-283 421	-675 885	-155 000	-215 000
Forsikringer		-63 474	-54 988	-57 800	-70 000
Kommunale avgifter	9	-166 524	-164 394	-161 264	-175 000
Energi/fyring		-15 232	-6 572	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 912	-139 391	-144 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-39 110	-36 198	-40 000	-46 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-890 652</b>	<b>-1 228 525</b>	<b>-728 514</b>	<b>-842 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>26 437</b>	<b>-316 951</b>	<b>187 486</b>	<b>142 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	823	2 592	0	20 000
Finanskostnader		0	0	-20 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>823</b>	<b>2 592</b>	<b>-20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>27 260</b>	<b>-314 359</b>	<b>167 486</b>	<b>162 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-314 359		
Til opptjent egenkapital		27 260	0		

**SAMEIET RYENSTUBBEN 4**  
**ORG.NR. 883 958 292, KUNDENR. 5236**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		3 521	6 233
Forskuddsbetalte kostnader		46 865	23 952
Andre kortsiktige fordringer	12	11 192	5 065
Driftskonto OBOS-banken		205 925	177 169
Sparekonto OBOS-banken		231 532	231 031
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>
----------------------	--	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		437 921	410 661
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>437 921</b>	<b>410 661</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld		3 600	3 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		12 772	9 636
Leverandørgjeld		37 366	19 482
Annen kortsiktig gjeld	13	7 376	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 514</b>	<b>29 188</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 035</b>	<b>443 449</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2022

Styret i Sameiet Ryenstubben 4

Roar Hagbartsen

Gerd Hilde Kvalheim

Kristoffer Messel

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	739 584
Kabel-tv	144 000
Dugnad	28 800
Parkering	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>915 984</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	1 000
Gebyrer 2020	70
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 105</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2020/2021, og er på kr 75 000.

Perioden 2020/2021	-75 000
Merarbeid byggeprosjekt 2020	-15 000



---

<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>
-------------------------	----------------

---

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 723.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-919
--	------

---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-919</b>
-----------------------------	-------------

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 173
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 897
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 279
------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-1 072
--------------------	--------

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-283 421</b>
---------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 859
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-70 665
-------------------	---------

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-166 524</b>
-------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 143
-----------------------	--------

Snørydding	-19 613
------------	---------

Gressklipping	-10 814
---------------	---------

Trykksaker	-900
------------	------

Telefon, annet	-1 778
----------------	--------

Porto	-712
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 776
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 375
-------------------	--------

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-39 110</b>
----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	501
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	322
---	-----

---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>823</b>
---------------------------	------------

---

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
--	-------

Strøm 2.halvår Ryendstubben IV Garasjelag	9 192
---	-------



---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 192</b>
---	---------------

---

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Entelios strøm desember	-7 376
---	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 376</b>
-----------------------------------	---------------

---

**Tilleggsinfo vedrørende regnskap:**

Kone As har blitt fakturert kr 28 800,- for utleie av p-plasser.

Denne inntekten er på vei inn til sameiet, men kom for sent til å få den med i regnskapet.



#### **4. Godtgjørelse til styret**

Styregodtgjørelsen foreslås økt fra kr 75 000,- til kr 90 000,-

Bakgrunnen for dette er ekstraordinære arbeider med fellesarealene og vaktmesterarbeid.

Herunder:

Snørydding, div. arbeid med beplantning og dugnadsarbeid våren 2021(dugnadsarbeid ble avlyst grunnet Corona)



**5. valg av tillitsvalgte**

**A) Valg av styreleder for 1 år**

Roar Hagbartsen

**B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år**

Gerd Hilde Kvalheim

Runa Thoren

**C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

Jan Erik Michaelsen



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Forsikring

Ta kontakt med styret ved skader.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ryenstubben 4 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV



Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Vedlikehold bygg	Beiset bygget m/utskiftning av tørr panel
2017	Oppgradert heis	
2016	Bygd sykkel bod og styrerom	
2014	Maling av oppgangene	
2012	Oppgradering av heis	
2010	Nye postkasser	
2006	Større vedlikeholdsprosjekt	- Svalegang - Tak veranda - Overbygg, glasspartier Samlet investering kr. 519.000,-.
2004	Beising av hele bygningen	
2020 -	Vedlikehold bygg, nytt taktekke på hele blokka	
2020/2021 -	Nye levegger mot Ryenstubben	
2021 -	Reparasjon og vedlikehold av heis.	



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.