



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 074 147
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST GÅRDSROMSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	2 079 890	2 091 659
Sum inntekter		2 079 890	2 091 659
Kostnader			
Lønnskostnad	,	85 575	85 575
Annen driftskostnad	,,,,,	1 793 884	1 621 042
Sum kostnader		1 879 459	1 706 617
Driftsresultat		200 431	385 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 377	85 031
Sum finansinntekter		44 377	85 031
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		44 377	85 031
Ordinært resultat før skattekostnad		244 808	470 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		244 808	470 073
Årsresultat		244 808	470 073
Totalresultat		244 808	470 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 808	470 073
Sum overføringer og disponeringer		244 808	470 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 619	2 349
Andre fordringer	,	3 524	3 794
Sum fordringer		12 143	6 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	3 532 358	3 417 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 532 358	3 417 171
Sum omløpsmidler		3 544 501	3 423 314
SUM EIENDELER		3 544 501	3 423 314

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 348 900	3 104 093
Sum opptjent egenkapital		3 348 900	3 104 093
Sum egenkapital		3 348 900	3 104 093
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		135 131	246 929
Annen kortsiktig gjeld		60 469	72 292
Sum kortsiktig gjeld		195 600	319 221
Sum gjeld		195 600	319 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 544 501	3 423 314



Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst Gårdsrom

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringnes Park Øst Gårdsrom det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Ringnes Park Øst Gårdsrom
avholdes torsdag 28. april 2016 kl. 20:20 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag,
Valdresgt. 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Styret fremmer følgende forslag

- A) Ny paragraf legges til vedtektene:
§ 13 Vedlikeholdsfond, tekst: «Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Avsatte midler på vedlikeholdskonto disponeres etter vedtak på sameiermøtet.

- B) Opprustning av bakgården

se side 19

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.03.2016

Styret i Ringnes Park Øst Gårdsrom

Sigbjørn Windingstad/s/

Marius Belbo/s/

Elisabeth Fiane/s/

David Walaas Krogh/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015



Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4
Styremedlem	Marius Belbo	Toftes Gate 8
Styremedlem	Elisabeth Fiane	Toftes Gate 8
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2

Valgkomiteen

Ingeborg Klingberg	Biermanns Gate 11
Aksel Olsen	Biermanns Gate 11
Bjørn Rossevatn	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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst Gårdsrom

Ringnes Park Øst Gårdsrom er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991074147, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

Ringnes Park Øst Gårdsrom er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991074147, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 225 /283

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

Sameiet omfatter utearealer mellom de seks boligsameiene i Ringnes Park Øst med Gnr. 225 og Bnr. 451 til 456. Sameierne i boligsameiene er eiere i sameiet med en ideell andel tilsvarende deres teller i det enkelte boligsameiet brøk.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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 Gårdsrom har ingen ansatte.

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.



Styret

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 I SISTE STYREPERIODE

Generelt

Styret har hatt et aktivt år med flere store og små prosjekter. Sameiets styre har hatt et godt samarbeid. Foruten vårt pliktige arbeid med drift og vedlikehold samt helse, miljø og sikkerhet, arbeider vi for et positivt bomiljø for alle. Vi har økt informasjonen i fellesarealene, og oppfordrer til alles bidrag til et godt bomiljø, samt å holde omgivelser og tekniske anlegg i god stand. Vi har innført en ny logo med en vennlig profilmarge for å skape oppmerksomhet til informasjon i fellesarealene. Vi har også oppdatert nettsidene på web4.herborvi.no/5704 og er positivt til stede på Ringnes Park Østs Facebookgruppe. Styret opplever mye "framsnakk" av sameiet og det er gledelig å registrere. Det er positivt å bo i Ringnes Park Øst!

I den daglige drift preges styrets arbeid av mange små og varierte oppgaver. Styret håndterer spørsmål fra beboere og utfører nøkkelbestillinger, callingoppdateringer, administrerer garasjeportåpnere og bestiller håndverkertjenester fra våre faste leverandører til de tekniske installasjonene i huset, samt følger opp vaktmesteren og renhold. Det er også henvendelser fra beboere og oppfølging når noe er defekt, håndtering av hærverk eller ting som er hensatt, generell forsøpling til hinder eller annet til fare for helse, miljø og sikkerhet. Styret arbeider også proaktivt mot dette, blant annet med informasjon.

Vedlikeholdsprosjekter

Sameiet fikk i 2013 og 2014 utarbeidet en vedlikeholdsplan ved hjelp av Aase Bygg AS. Den ligger tilgjengelig på våre nettsider. Planen gir en indikasjon for prioritering av disse aktivitetene. Sameiet er nå ti år gammelt, og vi må forholde oss til at vi hvert år må planlegge, gjennomføre og sette av midler til normalt vedlikehold. Styrets arbeidsmengde reflekterer også det økende omfanget av drift og vedlikehold.

Fra august til desember gjennomførte vi tre større prosjekter. Som følge av avtaler foregående styre hadde tegnet, var avtale om prosjektledelse for oppussing av fasade og for å utbedre terrassene i toppetasjen på plass. Disse hentet inn tilbud basert på det anbudet de formulerte. I tillegg tegnet styret en ny avtale for prosjektledelse for å rette lekkasjer til garasjen og butikkseksjonen i Toftes gate 8. Styret fulgte anbefalingene fra prosjektlederne og iverksatte tre ulike entrepriser høsten 2015. Gjennom prosjektene i 2015 fikk vi lukket mange av sakene som forrige styre orienterte om for kommende utførelse i forrige årsmelding. Styret har vært tett involvert i alle beslutninger underveis, og vår erfaring og tilstedeværelse har bidratt vesentlig til smidig gjennomføring.

Prosjektledelse er en tjeneste styret kjøper for å sikre at alle lover og forskrifter, HMS og andre kontraktsmessige forhold blir overholdt. De følger opp arbeidet underveis med planlagte og andre nødvendige inspeksjoner. Det er også en sikring av at avvik og endringer blir håndtert godt, samt oppfølging om noe virkelig går galt. Styret har vært tilstede på så godt som alle byggemøter og har bidratt med vår innsikt for å få til gode resultat. Profesjonell prosjektledelse koster, men er et viktig kvalitetsfremmende tiltak for større vedlikeholdsarbeider. Vi vil anbefale det også til kommende prosjekter.

Prosjekt for terrassene i toppetasjene

Vi har de senere år hatt noen lekkasjer fra disse terrassene og har vurdert å skifte membranen i sin helhet. Det ville blitt et svært omfattende prosjekt. Vi bestemte sammen med prosjektleder Aase Bygg at terrassene skulle dokumenteres, rette mindre lekkasjer og dele opp tremmene slik at enklere inspeksjon tillates. Nå har vi en god oversikt over status og hvordan bygget er konstruert på dette kritiske området. De intruserte terrassene er en del av byggets takkonstruksjon og som sådan vesentlig for at vann ikke finner vei inn i bygget. Membranen på taket og på terrassene under tremmene skal normalt ha en levetid på 10-20 år til, derfor vil vi ta også mindre fremtidige lekkasjer som lokale reparasjoner. Vi avdekket noe behov for ytterligere tiltak som etterarbeid og har engasjert entreprenør for å gjennomføre dette i løpet av første halvår. Takk til seksjonseiere og beboere som har samarbeidet om tilgang til seksjoner.

Prosjekt Lekkasjer i gårdsrommet og i grunnmur til garasjen

Lekkasjene til bodområdene og garasje fra gårdsrommet ble prekært i løpet av våren. Vi åpnet felt for felt å avdekke membranen. Vi fant flere feil, som ble reparert og tilbakeført over. Det viste seg at vann også hadde funnet veien til bakveggen i Jokerbutikken og dette ble også utbedret. Fuktsikring og dreneringen av grunnmuren mot Toftes gate ved Jokerbutikken ble også utbedret. Det viste seg at fuktsikringen av veggen mot Valdresgaten også hadde feil, og ble reparert. Arbeidet ble avsluttet i desember, da frost ikke ville gjøre videre arbeid mulig. En mildværsperiode i januar avslørte at det er fortsatt en eller flere lekkasjer til garasjen ved første portalen etter porten. Arbeidet på garasjetaket må foregå med lett utstyr, på grunn av vektbegrensning. Entreprenør kommer til våren for å avslutte toppdekket og beplantningen mot Valdresgaten. Det er naturlig at vi da fortsetter feltvis og avdekker membran for å feilsøke og tette membran. Vi er altså ikke ferdige her.

Prosjekt Fasade

Fasaden ble reparert der det var skader og malt opp til 2. Etasje. Nedløpsutstyr ble skiftet. Dette ble et visuelt løft for huset. Vedlikehold av nedløpsutstyr er nødvendig hvert år, det er med på å motvirke fuktinntrenging til grunnmur og kjeller. Mot hjørnet Biermannsgate/Valdresgate gjør vi noen estetiske og sikkerhetsmessige oppgraderinger. Dette området var veldig uavklart med uønsket ferdsel helt inntil seksjonene i 1. etasje. Avsluttes med beplantning i år.

Vaktmester

Styreåret startet uten trappevask og vaktmesteravtale. Selv om det ble betydelig økt belastning for styret før vi hadde fått organisert oss, ga det to viktige lærepunkter: Hvor fort fellesområdene forfalt uten stell og opprydning, samt bratt lærecurve for styret. Etter vurdering av innhentede tilbud knyttet vi avtale den 15.06 med Vaktmester Andersen AS, og det er vi fornøyd med, etter et knapt år. Vaktmester har en runde hver uke, og styret mottar rapport som følges opp hver uke av styret. Det sier seg selv at det ikke kan fange opp alt. Selvsagt kan sameiet øke hyppigheten om vi ønsker det, og de kan rykke ut 24/7. Vaktmester har også bistått enkelte seksjoner med enklere vedlikeholdsoppdrag.

Heiser

Heiser i Toftes gate 2 og Toftes gate 6 har i år fått flere stopp med påfølgende utskifting av komponenter. I Toftes gate 2 har det siden ikke vært driftsavbrudd. Toftes gate 6 har fortsatt enkelte stopp, og styret følger opp. Alle heisene har i tillegg årlig sikkerhetsinspeksjon og kvartalsvise rutinekontroller. Vi har seks heiser som er ti år gamle. Dette er kompliserte automatiserte maskiner med stor masse i bevegelse. De brukes flere titalls ganger hver eneste dag og treffer etasjene hver gang med millimeterpresisjon. Det er naturlig at det er knyttet behov for service til disse. På de heisene som har hatt driftsproblemer er det komponenter knyttet til etasjenivå og dører som har blitt skiftet. Normal slitasje på trinsene som hovedwirene løper på, holdes under oppsyn og før eller senere vil vi her måtte foreta en hovedservice, med skifte av wire og trinser.

Det viktigste vi alle kan gjøre er å unngå å sperre dørene fysisk og ellers gå trappen så ofte vi kan, med den helsegevinsten det gir på toppen.

Kameraovervåkning

Vi bor i sentrum av en stor by, og behovet for sikring av verdier og trygghet øker. Det er grunnen til at vi har det nye elektroniske nøkkelsystemet, og derfor har vi også hatt kameraovervåkning. Sameiermøtet for Gårdsromsameiet, Garasjesameiet og Toftes gate 8 har tidligere godkjent installering og bruk av kamera/videoovervåking i fellesarealer. Systemet skal være registrert hos Datatilsynet, og oppfylle gjeldende krav. Trolig vil dette være egnet som virkemiddel for å hindre gjentatte straffbare handlinger som hærverk og tyverier samt handlinger som medfører fare for liv og helse. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet. Fysisk sikring og adgangskontroll er allerede vurdert og iverksatt. Styret har siste år mottatt mange henvendelser fra beboere med ønske om gjenoppretting av vedtatt kameraovervåkning. Styret har vurdert dette nøye og har kommet fram til en veldig gunstig løsning nå. Fra 1. mars 2016 er vi operative med forskriftsmessig og teknisk tidsmessig videoovervåkning av fellesarealene. Dette er en helt ny installasjon som erstatter systemet vi hadde tidligere, men som var koblet ned for flere år siden fordi det var defekt. Systemet kan suppleres med flere kamerapunkter, og det vil vi gjøre etter som styret finner det

hensiktsmessig. Kun ett boligsameie har hjemlet kameraovervåkning i sine vedtekter. Derfor fremmer styret forslag til den samme teksten i de andre boligsameiene slik at vi kan iverksette etterhvert i alle sameiene ved behov.

Utbedring av varmeanlegg

Vi har fulgt opp tiltakene som det forrige styret startet og har gjort flere oppgraderinger av fjernvarmeanlegget. Dette skal føre til bedre energiøkonomi, og mindre uønsket varmetap. Noen justeringer er utført i enkeltkretser i Toftes gate 8 og de som hadde problemer med varmen fikk det utbedret.

Kabel TV

Styret har inngått en ny treårsavtale med Canal Digital etter en grundig gjennomgang av de forskjellige tilbyderne. Vi har lagt hovedvekt på pris og innhold og kun sett på pakker som inkluderer mediadelen – ikke bredbåndspakke inkl. I forbindelse med analog slukking må hver boenhet ha tilgang på en dekoder. Inkludert i den nye avtalen er en T-We dekoder. Den nye avtalen er 35 kr rimeligere enn den gamle avtalen, per måned per boenhet. Vi kommer ikke til å gjøre en reduksjon i felleskostnadene, men sette av midlene til sameienes fellesprosjekter.

Internett

Internett kan nå i tillegg leveres av Lynet internett AS. De som har internett fra Canal Digital, NextGenTel etc., og ønsker å fortsette med det, trenger ikke gjøre noe. Dersom man ønsker å skifte til Lynet, kan man finne tilbud, oppdaterte priser og bestille/avbestille på www.lynet.no

Dette skriver Lynet:

"Lynet Internett leverer fiberbredbånd parallelt med kabel-TV aktørens nett i borettslag og sameier i Oslo. Ved å utfordre kabel-TV aktørenes duopol tilfører Lynet større valgfrihet og lavere priser på bredbånd og TV til Oslos innbyggere».

Fiberbredbånd har mange fordeler fremfor tradisjonelt kabel-TV bredbånd. De viktigste er stabilitet og høye hastigheter begge veier. Lynet har vært markedsledende på hastighet og pris siden myndighetenes offisielle målinger startet i 2009.

I sameiet finnes det vegguttak i alle leiligheter som gjør at det ikke er behov for installasjonsarbeid. Det er valgfritt å være kunde av Lynet. De som ønsker å bestille fiberbredbånd finner priser og bestillingsknapp på Lynets hjemmeside www.lynet.no"

Brannsikkerhet

Styret går jevnlig vernerunder i anlegget og har spesiell fokus på brannfare. Risiko for brann og hindring av rømningsveier er i fokus. Ryddighet og renhold er nødvendig for inspeksjon. Når alt er i orden ser man lettere der det er feil. Rømningsveier skal ikke blokkeres med barnevogner eller andre gjenstander. De kan i seg selv være en brann. Rømning må være mulig også på bære, eller mens du hjelper andre og er dimensjonert deretter. Seksjonene er separate brannceller og døren til seksjonene må alltid holdes lukket og låst.

Dårlige elektriske anlegg er en risiko for antennelse. Bruk bare godkjente apparater i god stand, og til det formålet de er laget for. Vi har årlige inspeksjoner av anlegget i fellesområdene. Mange lyskilder er skiftet, idet forventet levetid er ca. 10 år. Tre ting må være til stede for at brann kan oppstå. Brennbar materiale, luft og høy nok temperatur.

Fjerner man minst én er man sikret. Ved brann: Forsøk å slukke brannen. Sikre deg og andre. Lukk vinduer/dører. Varsle brannvesenet 110. Gå ut. Samlingsplass i bakgården. Kontakt styret.

Lading av El-biler

Styret jobber med å finne en løsning for dette. Det er på det rene at den ideelle løsningen er en egen korttidsplass med hurtiglader. Det er en løsning som vi ikke har funnet egnet areale til. Andre løsninger krever intelligens i styringen for ikke å overbelaste anlegget. Vi må også skape et regime for betaling der de som trenger dette vil bære kostnadene. Vi kan forvente at det vil komme tekniske løsninger som egner seg, og at vi kan lande på en løsning også for oss.

Løpende utgifter til drift

Det er mange aktiviteter knyttet til det å bo og noen er knyttet til vårt felleskap. Noen aktiviteter har store felles berøringspunkter, mens andre ting styrer hver enkelt seksjon selv. Det siste gjelder for strømmåleren, som måler forbruket i hver enkelt seksjon til lys og apparater. Derimot har varme til varmtvann og radiatorene en felles måler for hele sameiet. Det samme for elektrisitet til ventilasjon og lys i fellesarealene. Våre fellesutgifter er resultatet av hvor godt hver enkelt av oss forvalter vår felles eiendom. Det er bekvemt og rasjonelt å dele på fellesgoder. Vi i styret ser hvordan kostnadsnivået øker i samfunnet. Det er viktig at hver enkelt gir litt oppmerksomhet til sin bruk av eiendommen, dens funksjoner og sitt forbruk, for å holde felleskostnadene nede.

Kommunale avgifter vi betaler øker år for år. Dette dekker avfallshåndtering og vannforbruk. I tillegg kommer fjernvarmen. Styret overvåker forbruket og konsekvensene for kostnader. Dette må vi kommunisere til beboerne, for at alle skal se sammenhengen mellom hver enkelt handling i hver enkelt seksjon og konsekvensene i kostnader.

Trenden går i retning en bærekraft-kultur. Teknologien skifter mot bærekraftig energi i sameiets og Oslos infrastruktur. Denne er ikke billigere enn den fossile energien den erstatter. Kostnaden for energi avgiftsbelegges i forhold til belastningen for miljøet. Våre leverandører opererer stort sett uten konkurranse og basert på politiske signaler. Det er vi forbrukerne som betaler kostnadsøkningen dette medfører.

Egen innsats

I sameiet må hver enkelt av oss bruke energi til varme og varmtvann med bevissthet, både av hensyn til miljøet og for å holde kostnadene under kontroll. Styringssystemet er manuelt, og behøver daglig innsats. Radiatorer styres med termostat der du setter en innstilling som gir passe varm innetemperatur (ca. 19-22 °C). Radiatorene må luftes ved inngangen til hver fyringssesong. Ventilasjon i seksjonene er gjennom lufterventilene (over vinduene) som sikrer en normal, god luftsirkulasjon i samvirke med kjøkkenavtrekket. Lufting ellers skal gjøres kort og effektivt. Om natten skrur termostaten ned i soverom om du har åpent vindu. Så enkelt er det.

Noen luftervinduer kan observeres at alltid står oppe, hele vinteren. Det er å "fyre for kråka" i en seksjon, og alle er med på å betale regningen. I tillegg har det nå vist seg at dette gir råte i karmen for disse vinduene, fordi kondens samler seg på nedkanten i innerrammen. Det er enda en regning som belaster felleskapet.

Det er å forsyne seg av felleskapets midler når man setter igjen store mengder avfall, som ikke er husholdningsavfall, i søppelrommene. Det er også kostnadsdrivende å kaste



elektriske apparater og rivningsavfall kamouflert som husholdningsavfall i kontainerene våre. Dessuten er det direkte miljøfarlig når dette brennes. Styret oppfordrer alle til å tenke seg om en ekstra gang og innse hva bærekraft egentlig betyr og at det starter med de valg hver enkelt av oss tar.

Styret arbeider for å holde kontroll på kostnader, og vi ønsker at vår innsats og midlene skal gå med til å iverksette vedlikehold og forbedringstiltak, ikke til å passe på beboere og andres adferd. Dessverre tar dette likevel en del tid, og det er også veldig synlige aktiviteter. Selv om Styret brummer litt og forsøker å korrigere, er vi aller mest fornøyd når vi kan arbeide jevnt og trutt i det stille for å gjøre Ringnes Park Øst til et attraktivt sted å bo og å eie bolig.

Planlagte nye prosjekter for kommende periode

Vi planlegger å male vindusrammer utvendig. Det er et omfattende prosjekt og må kanskje gjennomføres i trinn, for å jevne kostnadene ut over flere år. Vi vil også skifte ut sprukne fasadeplater og har gjennom registreringen i høst fått en oversikt over omfanget på seksjonenes terrasser. Vi er avhengig av samarbeide for alle seksjoner for utskifting. I tillegg er det mange slike defekte plater på fellesarealene. Dette prosjektet må også sikre at samme sprekker ikke oppstår igjen. Platene og innfestninger må fungere sammen med den naturlige varmeutvidelsen og fuktopptaket i platene. Fellesutgiftene er allerede justert for å finansiere disse tiltakene.

Styret fremmer følgende forslag til økning av styrehonorar

Styrehonorar oppjusteres med 5 % gjeldende fra denne styreperioden. Dette begrunnes blant annet med at styrehonoraret ikke har vært regulert siden 2011. I boligsameiene var det før dette omtrent på samme nivå. I Gårdsromsameiet og Garasjesameiet var det før dette 25 % mer og ble satt ned i 2011. Med henvisning til det økte omfanget av vedlikehold nå og fremover vil dette motivere til høy innsats og aktivitetsnivå i kombinasjon med normal drift.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 079 890,-. Iht. budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 1 879 459,-.

Dette er kr 588 617,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostandene til oppgraving, kontroll og legging av ny membran er blitt vesentlig lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 244 808,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 3 348 901,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til bygging av sykkelkur i bakgården.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 18 % reduksjon i kategorien fjernvarme og 10 % reduksjon i kategorien felleskostnader fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.03.2016
Styret i Ringnes Park Øst Gårdsrom

Sigbjørn Windingstad/s/

Marius Belbo/s/

Elisabeth Fiane/s/

David Walaas Krogh/s/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Ringnes Park Øst Gårdsromsameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ringnes Park Øst Gårdsromsameie, som viser et overskudd på kr 244 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 Ringnes Park Øst Gårdsromsameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 anvendelse av overskuddet 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 079 864	2 079 864	2 080 000	1 795 000
Andre inntekter	3	26	11 795	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 079 890	2 091 659	2 080 000	1 795 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 525	-6 761	-6 900	-7 100
Forretningsførerhonorar		-43 065	-41 713	-43 110	-44 800
Konsulenthonorar	7	-32 211	-107 469	-75 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-451 220	-196 190	-923 691	-700 000
Energi/fyring	9	-800 731	-786 208	-823 000	-815 000
Andre driftskostnader	10	-457 132	-482 701	-510 800	-640 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 879 459	-1 706 617	-2 468 076	-2 328 175
DRIFTSRESULTAT		200 431	385 042	-388 076	-533 175
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 377	85 031	5 500	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 377	85 031	5 500	5 000
ÅRSRESULTAT		244 808	470 073	-382 576	-528 175
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 808	470 073		



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 524	3 794
Kundefordringer		8 619	2 349
Driftskonto OBOS-banken		704 938	632 561
Sparekonto OBOS-banken		2 827 420	2 784 610
SUM OMLØPSMIDLER		3 544 501	3 423 314
SUM EIENDELER		3 544 501	3 423 314
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 348 900	3 104 093
SUM EGENKAPITAL		3 348 900	3 104 093
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 469	70 832
Leverandørgjeld		135 131	246 929
Annen kortsiktig gjeld		0	1 460
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 600	319 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 544 501	3 423 314
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2016,
STYRET I RINGNES PARK ØST GÅRDSROM

Sigbjørn Windingstad/s/

Marius Belbo/s/

Elisabeth Fiane/s/

David Walaas Krogh/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 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.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fjernvarme	963 504
Felleskostnader	1 116 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 079 864

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto/faktura	26
SUM ANDRE INNTEKTER	26

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 75 000.-.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 525.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt, måling fuktinntregning	8 437	
Refundert fra Garasjelaget	-4 219	
OBOS Prosjekt, måling fuktinntregning		4 219
OBOS Eiendomsforvaltning AS		27 993
SUM KONSULENTHONORAR		-32 211

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse v/OBOS Prosjekt, Utvendig fasade murarbeid	-130 000	
Viderefakturert boligsameiene	130 000	0
Prosjektledelse v/OBOS Prosjekt, membranarbeider	-93 408	
Refusjon fra Garasjelaget	46 704	
		-46 704
Membranarbeider v/Braathen Landskapsentreprenør	-427 398	
Refusjon fra Garasjelaget	213 699	
Membranarbeider v/ Braathen Landskapsentreprenør		-213 699
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		-260 403
Drift/vedlikehold bygninger		-53 231
Drift/vedlikehold VVS		-46 119
Drift/vedlikehold elektro		-52 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-22 344
Drift/vedlikehold brannsikring		-16 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-451 220

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-142 882	
Viderefakturert strøm til sameierselskapene	126 934	
Elektrisk strøm		-15 948
Fjernvarme		-784 782
SUM ENERGI / FYRING		-800 731

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

Container	-9 090
Diverse leiekostnader/leasing	-5 310
Verktøy og redskaper	-1 477
Driftsmateriell	-1 721
Lyspærer og sikringer	-32 656
Vaktmestertjenester	-209 949
Renhold ved firmaer	-164 940
Snørydding/gressklipping	-1 358
Andre fremmede tjenester	-5 706
Kontor- og datarekvisita	-1 030
Trykksaker	-3 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kontorkostnader	-1 366
Telefon, annet	-816
Porto	-10 423
Bankgebyr	-3 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-457 132

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 404
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 810
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
SUM FINANSINNTEKTER	44 377



Vedlegg innkomne forslag

B. Opprustning av bakgården.

Når lekkasjene fra bakgården er tettet og vi har kontroll på kostnadene med dette, vil styret sette i gang en prosess med medvirkning av seksjonseiere for å identifisere og prioritere tiltak for trivsel og nye funksjoner i bakgården. Aktuelle prosjekter kan være sikrere sykkelparkering, trenings- eller lekeapparater, beplantning, sittemøbler. Tiltakene må tilpasses i materialer og farger som i eksisterende møbler, rekkverk etc. og få en diskret utførelse.

Kostnadsramme er satt til maks kr 500 000, finansieringen gjøres av oppsparte midler.

Styrets forslag til vedtak: *Sameiermøtet vedtar at det bygges et låsbart sykkelskur i lht. styrets forslag.*



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen i Ringnes Park Øst 3 sameiene har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomité, til årsmøtet 28. april 2016.

Alle velges for 1 år

Styreleder:

Sigbjørn Windingstad, Toftesgt. 4

Styremedlemmer:

Katharina Helena Hesbø, Toftesgt. 8

David Walaas Krogh, Toftesgt. 2

Bjørn Rossevatn, Toftesgt. 2,

Valgkomité:

Camilla Evensen, Toftesgt. 2,

Aleksander Sekowski, Toftesgt. 2

Gørild Slettjord Wiik, Toftesgt. 2

Oslo, 25. februar 2016

I valgkomiteen for Ringnes Park Øst 3 Sameie

Aksel Olsen

Bjørn Rossevatn

Ingeborg Klingberg



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.

Renhold

Renholdstjenesten for alle sameiene i Ringnes Park Øst ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

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.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Avtalen om fjernvarme administreres gjennom Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 Låssystem skiftet ut for alle sameiene i Ringnes Park Øst.