



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 105 464
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 232	641 436
Sum inntekter		644 232	641 436
Kostnader			
Lønnskostnad		26 928	26 928
Annen driftskostnad		626 067	523 573
Sum kostnader		652 995	550 501
Driftsresultat		-8 763	90 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 320	6 555
Sum finansinntekter		10 320	6 555
Annen finanskostnad		12 109	9 493
Sum finanskostnader		12 109	9 493
Netto finans		-1 789	-2 938
Resultat før skattekostnad		-10 552	87 997
Årsresultat		-10 552	87 997
Totalresultat		-10 552	87 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 552	87 997
Sum overføringer og disponeringer		-10 552	87 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		18 782	70 166
Sum fordringer		18 782	70 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 912	609 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 912	609 462
Sum omløpsmidler		599 694	679 628
SUM EIENDELER		599 694	679 628

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 210	445 762
Sum opptjent egenkapital		435 210	445 762
Sum egenkapital		435 210	445 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153 355	171 638
Sum annen langsiktig gjeld		153 355	171 638
Sum langsiktig gjeld		153 355	171 638
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 608	59
Leverandørgjeld		3 481	59 802
Annen kortsiktig gjeld		5 040	2 367
Sum kortsiktig gjeld		11 129	62 228
Sum gjeld		164 484	233 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		599 694	679 628



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398659

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 105 464
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 990 105 464
RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		644 232	641 436
Sum inntekter		644 232	641 436
Kostnader			
Lønnskostnad		26 928	26 928
Annen driftskostnad		626 067	523 573
Sum kostnader		652 995	550 501
Driftsresultat		-8 763	90 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 320	6 555
Sum finansinntekter		10 320	6 555
Annen finanskostnad		12 109	9 493
Sum finanskostnader		12 109	9 493
Netto finans		-1 789	-2 938
Resultat før skattekostnad		-10 552	87 997
Årsresultat		-10 552	87 997
Totalresultat		-10 552	87 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 552	87 997
Sum overføringer og disponeringer		-10 552	87 997



Organisasjonsnr: 990 105 464
RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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			
Andre fordringer		18 782	70 166
Sum fordringer		18 782	70 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 912	609 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 912	609 462
Sum omløpsmidler		599 694	679 628
SUM EIENDELER		599 694	679 628
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 210	445 762
Sum opptjent egenkapital		435 210	445 762



Sum egenkapital	435 210	445 762
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	153 355	171 638
Sum annen langsiktig gjeld	153 355	171 638
Sum langsiktig gjeld	153 355	171 638
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 608	59
Leverandørgjeld	3 481	59 802
Annen kortsiktig gjeld	5 040	2 367
Sum kortsiktig gjeld	11 129	62 228
Sum gjeld	164 484	233 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	599 694	679 628



Organisasjonsnr: 990 105 464
RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5558

Ringnes Park Øst 4 Sameie



Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5558>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Haakon Aleksander ØImheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3) foreslås.

Forslag til vedtak
Haakon Aleksander ØImheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3) velges



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5558 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23.600,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 23.600,-

Sak 6

Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å avslutte den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

Styret fremmer dette forslaget, fordi vi mener at det er unødvendig å betale for et abonnement som nesten ingen bruker, særlig i lys av at vi bør gjøre innsparinger der vi kan, nå som vi er inne i en dyrtid. Hver seksjonseier betaler nærmere 5000 kroner i året for å opprettholde avtalen for kabel-TV, og styret mener at tiden er overmoden for å avslutte dette abonnementet. Nesten alle beboere bruker nå en eller flere strømmetjenester (TV2 Play, Strim, Netflix, Viaplay, HBO Max etc.), og det hører med til sjeldenhetene at vi ser på lineær-TV, altså at vi i det hele tatt bruker boksen fra Telenor. Selv når vi ser på NRK, som er gratis, bruker de fleste av oss appen NRK TV og cromecaster sendingen, i stedet for å bruke boksen fra Telenor. En cromecast er en liten strømme-enhet som kan kjøpes på Elkjøp for noen få hundrelapper, og den plugges inn i HDMI-inngangen på TV-apparatet og settes opp med en enkel mobil-app.



Sameiet har infrastruktur til to tilbydere av internett, og dette er GlobalConnect (som tidligere Lynet nå er en del av) og Telenor. Telenor har forbindelsen helt inn til de enkelte leilighetene, siden de ble valgt til dette da bygningene ble oppført i 2005-2006, og krever bare et abonnement og tilhørende utstyr som kan plugges i vegguttaket. Når det gjelder GlobalConnect, ble infrastrukturen til disse (daværende Lynet) lagt inn i bygningene i 2015, og for å benytte disse, kreves det installasjon i den enkelte seksjon. Etter hva styret kjenner til, har omtrent like mange beboere valgt GlobalConnect som Telenor, og vi har inntrykk av at de fleste er fornøyde med den leverandøren de har. Styret har vurdert om det alternativt kunne inngås en avtale om internett med en av disse to tilbyderne, som erstatning for grunnpakken på kabel-TV, men da har vi straks blitt møtt med forslag til svært dyre avtaler, som vi mener ikke tjener oss, og vi ser at vi i sum kommer bedre ut ved bare å avslutte avtalen for kabel-TV, og at hver enkelt seksjonseier i stedet kan benytte det internettabonnementet som passer best. Hver enkelt seksjonseier vil spare nærmere 5000 kroner i året ved å si opp avtalen for kabel-TV, og det mener vi er et beløp som heller kan benyttes til den enkeltes internettabonnement.

For de som eventuelt vil trenge assistanse i overgangen, vil styret hjelpe til så godt vi kan med informasjon og praktisk hjelp.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet sier opp den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

Forslag til vedtak

Styret foreslår å si opp den kollektive avtalen som sameiet har for kabel-TV med Telenor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén har kommet med følgende innstilling til styret:

Styreleder:

Bjørn Rossevatn, Toftesgate 2

Styremedlemmer:

Oliver Sunde, Biermannsgate 9

Ole-Martin Brekke, Toftesgate 2

Eli Moi Malmin, Toftesgate 10

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Rossevatn

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Moi Malmin
- Ole-Martin Brekke



- Oliver Sunde



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Mathisen	Toftes Gate 2
Styremedlem	Yngve Granerud	Biermanns Gate 11
Styremedlem	Bjørn Rossevåtn	Toftes Gate 2
Styremedlem	Oliver Sunde	Biermanns Gate 9

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.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Ringnes Park Øst 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105464, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 452

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

Ringnes Park Øst 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden siden forrige årsmøtet har styret bestått av Tore Mathisen, Bjørn Rossevatn, Yngve Granerud og Oliver Sunde.

Det har vært månedlige styremøter i perioden for å koordinere driften av sameiet, tildelte ansvarsområder og andre problemstillinger.

Generelt sett har det vært et normalår uten de veldig store prosjektene. Vi har fortsatt igjen en del av fasadeprosjektet og styret har gjort en vurdering om at dette ikke skulle starte i perioden. Det vil gjøres en vurdering i neste perioden om når dette skal ferdigstilles. Det har som vanlig vært mange små prosjekter, aktiviteter og andre gjøremål for styrets medlemmer. RPØ består av 173 boligseksjoner, en næringsseksjon, garasje og gårdsrom som krever oppfølging i det daglige, herunder preventivt vedlikehold, reparasjoner og annen oppfølging. I tillegg følger styret opp og besvarer henvendelser fra beboere innenfor en rekke temaer og problemstillinger.

Det har også i år dessverre vært noen uønskede hendelser og brudd på husordensreglene i sameiet som har resultert i at styret har bedt seksjonseiere om å avslutte leieforhold. Styret setter pris på samarbeidet med seksjonseierne og mener det er viktig at vi holder beboere ansvarlig for alvorlige brudd på våre husordensregler. Vi er alle glade i bomiljøet vårt og ønsker at det skal fortsette å være et fint sted å bo.

Styret har i perioden sett på og diskutert muligheter for alternativer til dagens leverandør av kabel-tv og internett og ser ingen gode alternativer for alle. Alternativene som har blitt identifisert hittil har enten vært veldig inngripende med installasjoner inne i hver leilighet, eller vært tilbud som så og si ekskluderer alternative leverandører. Styret vil derfor be årsmøtet om å ta bort en kollektiv TV-avtale og heller legge til rette for at seksjonseierne kan dekke sitt eget behov for TV og internett.

Heisene i sameiet har i perioden hatt en del korte driftsstanser som kan oppstå som følge av å holde igjen dørene eller skyve på dem. Vi er klar over at heisene i sameiene begynner å bli gamle og vi har startet arbeidet med å innhente informasjonen som skal til for å planlegge for utskifting. Styret oppfordrer beboerne til å la heisen selv åpne og lukke døren, slik at vi holder heisene i drift. Heisen i Toftes gate 4 hadde en lengre driftsstans som følge av overspenning i heisens motorstyring. Reparasjonsarbeidet tok lang tid på grunn av feilsøking og tilgang til reservedeler, noe som var til stor frustrasjon hos både beboere og styret.

Ladeanlegget i garasjen hadde i høst en driftsstans som viste seg å være fordi vår internettleverandør hadde endret på sine systemer. Det var noe som også medførte mye frustrasjon for alle brukere av anlegget, i tillegg til styret.

Styret har fortsatt arbeidet for å hente inn tilbud på reparasjon og vedlikehold av sameienes takterrasser. Det har vært vanskelig å finne leverandører for dette i perioden, men vi har endelig fått inn tilbud. Styret vil i neste periode konkludere og fortsette dette arbeidet.

Styret sammen med vaktmestertjenesten vår prøver å holde RPØ ryddig og påser at bygningsmassen er i forsvarlig stand. Vi følger kontinuerlig opp slik at fellesarealer er ryddige, slik at rømningsveier er frie. Nettopp derfor er det viktig at beboere ikke hensetter gjenstander, møbler og søppel på fellesområdene våre. Det vil si fellesganger, bodområder, takterrasser, garasje og søppelrom.



Bruk styrets e-postadresse rpoggs@gmail.com eller melding via Vibbo for kommunikasjon med styret slik at vi fanger opp eventuelle spørsmål, hendelser som det må responderes på eller andre henvendelser.

Styret takker for denne perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak finansinntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 588 565,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 4 Sameie.

Lån

Ringnes Park Øst 4 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EGYEE-B7EFB-451XL-IP740-ES8EH-EEK6M



RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 464, KUNDENR. 5558

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	644 232	638 292	639 000	646 000
Andre inntekter		0	3 144	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		644 232	641 436	639 000	646 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 328	-3 328	-3 328	-3 328
Styrehonorar	4	-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Revisjonshonorar	5	-6 396	-6 091	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-86 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-4 336	-19 100	-21 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-161 749	-106 398	-100 000	-160 000
Forsikringer		-70 166	-57 491	-63 000	-78 000
Kommunale avgifter	8	-185 382	-168 032	-201 000	-216 000
Energi/fyring		-38 425	-20 835	-30 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 411	-60 444	-68 000	-76 000
Andre driftskostnader	9	-3 497	-2 785	-3 500	-5 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-652 995	-550 501	-607 428	-725 428
DRIFTSRESULTAT		-8 763	90 935	31 572	-79 428
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 320	6 555	0	5 000
Finanskostnader	11	-12 109	-9 493	-11 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 789	-2 938	-11 000	-7 000
ÅRSRESULTAT		-10 552	87 997	20 572	-86 428
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	87 997		
Fra opptjent egenkapital		-10 552	0		



RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 464, KUNDENR. 5558

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 782	0
Andre kortsiktige fordringer		0	70 166
Driftskonto OBOS-banken		546 698	576 149
Sparekonto OBOS-banken		34 214	33 313
SUM OMLØPSMIDLER		599 694	679 628
SUM EIENDELER		599 694	679 628
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		435 210	445 762
SUM EGENKAPITAL		435 210	445 762
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	153 355	171 638
SUM LANGSIKTIG GJELD		153 355	171 638
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 040	2 367
Leverandørgjeld		3 481	59 802
Påløpte renter		1 065	59
Påløpte avdrag		1 543	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 129	62 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		599 694	679 628
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.03.2024

Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Tore Mathisen/s/

Yngve Granerud/s/

Bjørn Rossevatn/s/

Oliver Sunde/s/

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	576 948
Kabel-TV	67 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	644 232

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 328
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 328

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 23 600.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 396.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 336

SUM KONSULENTHONORAR -4 336

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -131 057

Drift/vedlikehold heisanlegg -30 692

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -161 749

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -114 036

Renovasjonsavgift -71 346

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -185 382

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -309

Trykksaker -765

Andre kontorkostnader -30

Porto -60

Bank- og kortgebyr -2 333

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -3 497

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 260

Renter av sparekonto i OBOS-banken 901

Kundeutbytte fra Gjensidige 6 159

SUM FINANSINNTEKTER 10 320

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -12 109

SUM FINANSKOSTNADER -12 109

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-220 000

Nedbetalt tidligere

48 362

Nedbetalt i år

18 283

-153 355**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-153 355**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87130666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av terrassegulv øverste etasje mot indre gård
2020	Fasaderehabilitering
2018	Fasaderehabilitering av toppetasjen
2015	Rehabilitering terrassene i toppetasjen
2014	Nytt låssystem



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 5558 Selskapsnavn: Ringnes Park Øst 4 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Haakon Aleksander Ølmheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3) velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 23.600,-

- For
 Mot

Sak 6 Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV

Styret foreslår å si opp den kollektive avtalen som sameiet har for kabel-TV med Telenor.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bjørn Rossevatn

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Eli Moi Malmin
 Ole-Martin Brekke
 Oliver Sunde



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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