



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 979 182
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2018

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		946 343	880 445
Sum inntekter		946 343	880 445
Kostnader			
Lønnskostnad		126 508	115 512
Annen driftskostnad		728 451	666 287
Sum kostnader		854 959	781 799
Driftsresultat		91 384	98 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 488	2 782
Sum finansinntekter		3 488	2 782
Annen finanskostnad		58	
Sum finanskostnader		58	0
Netto finans		3 430	2 782
Ordinært resultat før skattekostnad		94 815	101 428
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 815	101 428
Årsresultat		94 815	101 428
Totalresultat		94 815	101 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 815	101 428
Sum overføringer og disponeringer		94 815	101 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		172 430	130 168
Sum fordringer		172 430	130 168
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		765 386	755 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		765 386	755 869
Sum omløpsmidler		937 816	886 037
SUM EIENDELER		937 816	886 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		788 010	693 196
Sum opptjent egenkapital		788 010	693 196
Sum egenkapital		788 010	693 196
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		133 574	177 085
Skyldige offentlige avgifter		4 043	19
Annen kortsiktig gjeld		12 189	15 737
Sum kortsiktig gjeld		149 805	192 841
Sum gjeld		149 805	192 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		937 816	886 037



Til seksjonseierne i Elvebredden Garasjesameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 22.mars 2018 kl. 17:30 på Sagene – Torshov
Seniorsenter Treschows gate 2, 0477 Oslo.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Elvebredden Garasjesameie
avholdes torsdag 22.mars 2018 kl. 17:30 i Treschows gate 2, 0477 Oslo.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 19.02.2018

Styret i Elvebredden Garasjesameie

Martin Myrvang /s/ Ulf Bakke /s/ Hans Westby /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Myrvang	Lillogata 5 P
Styremedlem	Ulf Bakke	Lillogata 5 L
Styremedlem	Hans Westby	Lillogata 5 M
Varamedlem	Tom Paulsboe	Lillogata 5 S

Valgkomiteen

Torgrim Engell	Lillogata 5 L
Tom Paulsboe	Lillogata 5 S

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

Generelle opplysninger om Elvebredden Garasjesameie

Elvebredden Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888979182, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

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

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.

Elvebredden Garasjesameie 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.



Styrets arbeid

1. Innbruddssikring

Etter flere innbrudd og tyverier i garasjeanlegget har Styret benyttet Aker Lås til reoperasjon og innbruddssikring. Styret har i tillegg utført en del sikringsarbeid selv. Dette gjelder dørbeslag, og hver enkelt beboer kan nå få slike beslag installert på sine boddører mot et vederlag på NOK 1500,-.

2. Garasjeporter

En del av innbruddene i garasjeanlegget har forekommet via garasjeportene. I tillegg var det store vedlikeholdsutgifter på de gamle portene. Styret vedtok derfor i 2017 å bytte dem ut. Indre port ble skiftet i 2017, og ytre port skiftet i januar 2018. De nye portene er innbrudds- og driftssikre, denne investeringen medfører på sikt færre innbrud og sparte vedlikeholdskostnader.

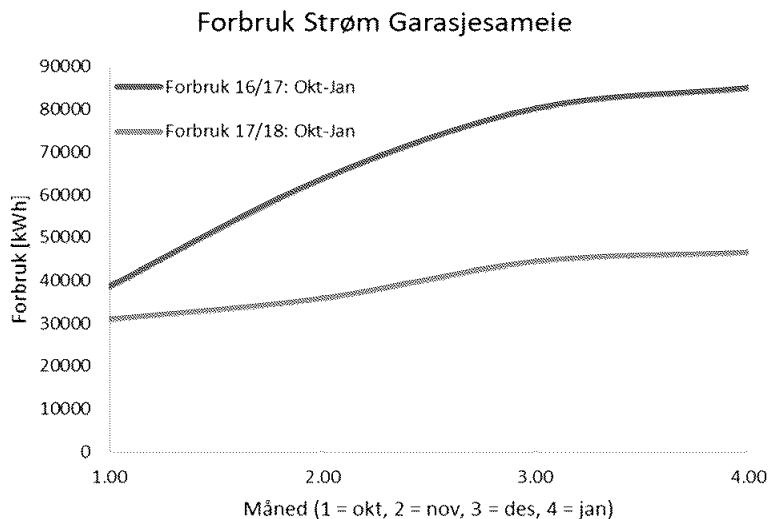
3. Gjennomgang av videoovervåkingsanlegg

Videoovervåkningen er fullt operasjonelt og fungerer, men det har vært utsatt for tyverier, og har behov for grundig service og gjennomgang etter mye kluss med leverandøren. Dette er et arbeid som ble påbegynt i 2017, og arbeidet med å finne en ny leverandør er i gang.

4. Varmevifter

Et av sameiets store utgifter er strøm. I hovedsak gjelder dette varmekviftene som står ved garasjeportene. I vinter er det kjørt et forsøksprosjekt der vi har skalket luftelukene og skrudd av varmekviftene. Dette har fungert godt, men har krevd mye fra Styrets side ettersom vi har måttet passe på manuelt at temperaturen rundt vannrør ikke har blitt faretruende lave. Styret vedtok i 2017 et prosjekt for å skifte ut varmekviftene til å en bedre termostatstyring og lavere effekt. Vi arbeider for å hente inn tilbud på dette fra en eller flere leverandører.

Selv om det er vanskelig å direkte sammenligne energiforbruk år for år har vi en indikasjon (se graf) på at vi nå sparer strøm i vintermånedene ettersom 2017/18 vinteren til nå har vært kaldere enn 2016/17.



1. Lysrør

For å spare strøm har Styret skiftet ut lysrør til LED i kjøresonen. Etter hvert som gamle armaturer ryker blir samtlige lysrør i garasjen skiftet til LED.

2. EL-bil

Etter økt etterspørsel etter EL-bil ladekontakter har Styret vedtatt at OBOS skal fakturere NOK 50,- per måned i en a-kontoordning. Det vil bli en avregning ved årsskifte der over- eller underskytende beløp faktureres/tilbakebetales. Kapasiteten til EL-bil ladekontakter er nå sprengt, og Styret kommer til utrede muligheten for å øke kapasiteten.

3. Henstillingsplass for scooter/MC

Det er nå mulighet for å leie henstillingsplass for scooter og MC på bestemte plasser i anlegget. De som ønsker å leie slik plass kan ta kontakt med Styret.

4. Daglig drift og vedlikehold

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden april 2017 til mars 2018. Styret har delt forskjellige oppgaver seg i mellom.

Styret /styreleder står for den daglige driften av garasjesameiet, som kontakt med vaktmester, ulike eksterne vedlikeholdsfirma, kommunikasjon på epost og internettsider med beboere, osv.

Vaktmester holder jevnlig tilsyn med anlegget og kontakter forskjellige aktører når service er påkrevet, som f.eks. bytte av lysarmatur.

Garasjen feies hvert år i mai, så også i 2018, og Styret ber beboere være obs på dette og flytte bilen i tide for å unngå bot fra renholdsfirmat. Skal du på reise bort må du sørge for at bilen flyttes på det aktuelle tidspunkt. Det vil bli varslet med oppslag på dørene en til to uker i forveien.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 946 343.
Dette er kr 77 343 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 854 959.
Dette er kr 45 359 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 94 815 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 788 011.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av port og sikringstiltak.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 2 481. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvebredden Garasjesameie.



Lån

Elvebredden Garasjesameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elvebredden Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 28. februar 2018
BDO AS



5568 - ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	918 300	852 600	869 000	963 000
Andre inntekter	3	28 043	27 845	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		946 343	880 445	869 000	963 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 508	-15 512	-14 100	-16 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 850	-9 980	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-37 775	-36 773	-38 000	-39 000
Konsulenthonorar	7	-23 367	-25 865	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-182 924	-79 155	-95 000	-325 500
Forsikringer		-37 519	-35 250	-38 000	-40 000
Energi/fyring		-168 131	-166 781	-150 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-268 885	-312 483	-346 500	-290 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-854 959	-781 799	-809 600	-1 004 000
DRIFTSRESULTAT		91 384	98 646	59 400	-41 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 488	2 782	0	3 000
Finanskostnader	11	-58	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 430	2 782	0	3 000
ÅRSRESULTAT		94 815	101 428	59 400	-38 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 815	101 428		



5568 - ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 140	1 216
Kortsiktige fordringer	12	153 290	128 952
Driftskonto OBOS-banken		287 170	233 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 772	0
Sparekonto OBOS-banken		475 444	522 248
SUM OMLØPSMIDLER		937 816	886 037
SUM EIENDELER		937 816	886 037
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		788 010	693 196
SUM EGENKAPITAL		788 010	693 196
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 189	15 599
Leverandørgjeld		133 574	177 085
Skyldig til offentlige myndigheter	13	4 043	19
Annen kortsiktig gjeld		0	138
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 805	192 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		937 816	886 037
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2018,
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Martin Myrvang /s/

Ulf Bakke /s/

Hans Westby /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	868 125
Leie MC-plass	600
Felleskostnader sameiene Elvebredden nedre og øvre	56 700
Strøm EL-bil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	930 225

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-11 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	918 300

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert, feilparkerte biler	4 000
Innbetalt for strøm el-bil	20 205
Korrigeringer på reskontro	700
Diverse innbetalinger	1 139
Salg av innbruddssikring	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	28 043

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-10 875
Arbeidsgiveravgift	-15 633
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 508

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og kurs for kr 8 076, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 367
SUM KONSULENTHONORAR	-23 367

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 770
Drift/vedlikehold elektro	-4 152
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-182 924

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-850
Diverse leiekostnader/leasing	-100 217
Verktøy og redskaper	-383
Lyspærer og sikringer	-12 645
Vaktmestertjenester	-67 668
Renhold ved firmaer	-55 050
Andre fremmede tjenester	-822
Trykksaker	-3 706
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 076
Porto	-10 940
Reisekostnader	-173
Bank- og kortgebyr	-4 506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 885

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 196
SUM FINANSINNTEKTER	3 488

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-58

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elvebredden Nedre Sameiet, viderefakturert strøm	69 538
Elvebredden Øvre Sameiet, viderefakturert strøm	26 270
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	57 481
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	153 290

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

NOTE: 13**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 772
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 271
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-4 043



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torkill Arnfinn Lian Lillogata 5 N

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Westby Lillogata 5 M

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell
Tom Paulsboe



Orientering om sameiets drift

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.

Vaktmester

Elvebredden Garasjesameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Rein Tek AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 11483. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – 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. 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 selskapene forvaltet av OBOS. Elvebredden Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Vedlikehold porter
2008 - 2008	Reklamasjon utbedring ventilasjonsanlegg

Begge portene er betydelig vedlikeholdt. Utebedring grunnet reklamasjon av ventilasjonsanlegg i regi av VVS senteret.



Protokoll fra ordinært årsmøte i Elvebredden Garasjesameie

Møtedato: 22.03.2018

Møtetidspunkt: 17:30

Møtested: sagene – torshov seniorsenter, treschows gate 2

Til stede: 10 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mats Granby.

Møtet ble åpnet av Martin Myrvang.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Granby foreslått.

Vedtak: valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Johannes Helm foreslått.

Vedtak: valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 110 000.

Vedtak:

5. Behandling av innkomne forslag og saker: ingen innkomne saker.



6. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Torkill Arnfinn Lian foreslått.

Vedtak: valgt v/akklamasjon

Som styremedlem for 1 år (utpekt av EØ): Tom Paulsboe

C Som varamedlem for 1 år, ble Hans Westby foreslått.

Vedtak: valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Torgrim Engell

Vedtak: valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:04. Protokollen signeres av

Møteleder
Mats Granby /s/

Fører av protokollen
Mats Granby /s/

Protokollvitne
Johannes Helm /s/



Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Martin Myrvang	Lillogata 5 P	2017-2019
Styremedlem	Torkill Arnfinn Lian	Lillogata 5 N	2018-2020
Styremedlem	Tom Paulsboe	Lillogata 5 S	2018-2019
Varamedlem	Hans Westby	Lillogata 5 M	2018-2019