



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 544	1 044 552
Sum inntekter		1 068 544	1 044 552
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	114 328
Annen driftskostnad		1 004 395	735 135
Sum kostnader		1 112 790	849 463
Driftsresultat		-44 246	195 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 629	3 248
Sum finansinntekter		9 629	3 248
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 629	3 248
Resultat før skattekostnad		-34 617	198 337
Årsresultat		-34 617	198 337
Totalresultat		-34 617	198 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 617	198 337
Sum overføringer og disponeringer		-34 617	198 337



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		69 025	37 802
Sum fordringer		69 025	37 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		598 877	615 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		598 877	615 726
Sum omløpsmidler		667 903	653 528
SUM EIENDELER		667 903	653 528

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		601 641	636 258
Sum opptjent egenkapital		601 641	636 258
Sum egenkapital		601 641	636 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 600	3 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 600	3 600
Sum langsiktig gjeld		3 600	3 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 299	6 307
Annen kortsiktig gjeld		7 363	7 363
Sum kortsiktig gjeld		62 662	13 670
Sum gjeld		66 262	17 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 903	653 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379481

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 544	1 044 552
Sum inntekter		1 068 544	1 044 552
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	114 328
Annen driftskostnad		1 004 395	735 135
Sum kostnader		1 112 790	849 463
Driftsresultat		-44 246	195 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 629	3 248
Sum finansinntekter		9 629	3 248
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 629	3 248
Resultat før skattekostnad		-34 617	198 337
Årsresultat		-34 617	198 337
Totalresultat		-34 617	198 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 617	198 337
Sum overføringer og disponeringer		-34 617	198 337



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

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		69 025	37 802
Sum fordringer		69 025	37 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		598 877	615 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		598 877	615 726
Sum omløpsmidler		667 903	653 528
SUM EIENDELER		667 903	653 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		601 641	636 258
Sum opptjent egenkapital		601 641	636 258



Sum egenkapital	601 641	636 258
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum langsiktig gjeld	3 600	3 600
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	55 299	6 307
Annen kortsiktig gjeld	7 363	7 363
Sum kortsiktig gjeld	62 662	13 670
Sum gjeld	66 262	17 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	667 903	653 528



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

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. 5236

Ryenstubben 4 Sameiet



Velkommen til årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5236>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter: Kortidsutleie
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ryenstubben 4 Sameiet



Sak 1

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Roar Hagbartsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

Sak 6

Endring av vedtekter: Kortidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Lov om eierseksjoner regulerer hvor mange dager i året seksjonseiere kan leie ut sin seksjon til kortidsutleie. Med kortidsutleie mener vi utleie inntil 30 døgn sammenhengende. I utgangspunktet åpner eierseksjonsloven for at 90 dager er maks. Styret ser på dette som en utfordring for bomiljøet og ønsker at det skal innføres en begrensning på 60 dager i Ryenstubben 4.

Følgende skal tilføyes vedtektene:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med- kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak

Tillate kortidsutleie 60 døgn per år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Hagbartsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Karine Navestad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Hagbartsen	Ryenstubben 4
Styremedlem	Gerd Hilde Kvalheim	Ryenstubben 4
Styremedlem	Runa Thoren	Ryenstubben 4
Varamedlem	Jan Erik Michaelsen	Torbjørns Vei 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: ryenstubben4@styrerommet.no og Vibbo.

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 Ryenstubben 4 Sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

148 513

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

Ryenstubben 4 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Sameiet Ryenstubben 4
0679 Oslo

Oslo 12/3-2024

Årsrapport 2023.pdf

STYRETS ARBEID I 2023

Det er avholdt 6 styremøter og en vårdugnad. Styret har hatt flere uformelle møter om forskjellige forhold i sameiet som ikke er protokollført.

Det er kjøpt inn nytt datautstyr til styrerommet og en ny høytrykkspyler med div. utstyr.

Styret har stått for søknad om rehabilitering av heishuset til Oslo kommune - plan og bygningsetaten. Tiltaket som er utført var ikke søknadspliktig ovenfor PBE.

Styret har stått for byggeledelse i forbindelse med rehabiliteringen, samt utført noe grunnarbeid.

Videre er det utført diverse forefallent arbeid med oljing av rekkverker i svalgangene, søppelrydding, klipping av beplantning, utskifting av defekte lysrør og pærer til felles belysning.

Daglig og ukentlige kontroller av fellesarealer, herunder : teknisk rom, bodarealer, søppelrom og utearealer.

Kontroll av tak over blokken, heishus og trappehus.

Diverse håndmåking av snø etter behov.

Tilrettelagt for Norsk Brannvern for kontroll av samtlige leiligheter og fellesarealer.

Foretatt diverse kontroller etter sjekklister i HMS-arbeidet.

Med vennlig hilsen

Styret

7 av 20

Vedlegg 1



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ble mer omfattende og dyrere enn budsjett. Det er finansiert med oppsparte midlere (tidligere overskudd)

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 605.241.



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 171.500 og dette er kun normalt 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 Ryenstubben 4 Sameiet.

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 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RYENSTUBBEN 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RYENSTUBBEN 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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,



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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XA0AS-Y15VQ-TTOYS-6A60F-Q138N-73M6F



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 038 744	983 832	1 036 000	1 039 000
Andre inntekter	3	29 800	60 720	28 800	28 800
SUM DRIFTSINNEKTER		1 068 544	1 044 552	1 064 800	1 067 800

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-24 328	-18 000	-14 100
Styrehonorar	5	-95 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 173	-8 737	-6 500	-3 500
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-64 913	-62 408	-70 000	-68 807
Konsulenthonorar	7	-12 817	-12 214	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-399 668	-187 034	-240 000	-171 500
Forsikringer		-73 658	-68 336	-75 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-206 452	-173 439	-200 000	-241 000
Energi/fyring		-8 340	-20 224	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 730	-157 153	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-77 644	-45 592	-57 500	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 112 790	-849 463	-962 000	-911 907

DRIFTSRESULTAT		-44 246	195 089	102 800	155 893
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 629	3 248	6 000	8 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 629	3 248	6 000	8 500

ÅRSRESULTAT		-34 617	198 337	108 800	164 393
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	198 337		
Fra opptjent egenkapital		-34 617	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Vedlegg 1	12 av 20		Årsrapport 2023.pdf

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		3 914	7 002
Forskuddsbetalte kostnader		56 219	0
Andre kortsiktige fordringer	12	8 892	30 800
Driftskonto OBOS-banken		359 096	382 256
Sparekonto OBOS-banken		239 782	233 470
SUM OMLØPSMIDLER		667 903	653 528

SUM EIENDELER**667 903 653 528****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		601 641	636 258
SUM EGENKAPITAL		601 641	636 258

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld	13	3 600	3 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 600	3 600

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 363	7 363
Leverandørgjeld		55 299	6 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 662	13 670

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**667 903 653 528**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Sameiet Ryenstubben 4

Roar Hagbartsen /s/

Gerd Hilde Kvalheim /s/

Runa Thoren /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	862 344
Kabel-TV	144 000
Diverse	28 800
Parkeringsleie	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 038 744

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering KONE	28 800
Innflyttingsgebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	29 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 173.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 817
SUM KONSULENTHONORAR	-12 817

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-325 111
Drift/vedlikehold VVS	-9 876
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 741
Kostnader dugnader	-1 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-399 668

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 802
Renovasjonsavgift	-80 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-206 452

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-12 871
Lyspærer og sikringer	-1 279
Snørydding	-39 960
Gressklipping	-19 932
Andre fremmede tjenester	-439
Andre kontorkostnader	-405
Bank- og kortgebyr	-2 758
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 644

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	792
SUM FINANSINTEKTER	9 629

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
S5243 strøm 50% 2. halvår	6 892



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 892
---	--------------

NOTE: 13

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-3 600
--------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 600
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1081903. 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 5236 Selskapsnavn: Ryenstubben 4 Sameiet

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 Valg av møteleder</p> <p>Eirik Skarå er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Roar Hagbartsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110.000

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekter: Kortidsutleie

Tillate kortidsutleie 60 døgn per år.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roar Hagbartsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eli Karine Navestad



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.