



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 019 688
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE RYENSTUBBEN GARASJELAG
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: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2018

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|---------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 90 787 | 133 072 |
| Sum inntekter | | 90 787 | 133 072 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 23 961 | 20 538 |
| Annen driftskostnad | | 62 936 | 126 131 |
| Sum kostnader | | 86 897 | 146 669 |
| Driftsresultat | | 3 890 | -13 597 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 280 | 2 106 |
| Sum finansinntekter | | 2 280 | 2 106 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 280 | 2 106 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 170 | -11 491 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 170 | -11 491 |
| Årsresultat | | 6 170 | -11 491 |
| Totalresultat | | 6 170 | -11 491 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 6 170 | -11 491 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 6 170 | -11 491 |



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 | | 5 452 | 5 705 |
| Sum fordringer | | 5 452 | 5 705 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 77 281 | 72 514 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 77 281 | 72 514 |
| Sum omløpsmidler | | 82 733 | 78 219 |
| SUM EIENDELER | | 82 733 | 78 219 |

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 | | 65 918 | 59 748 |
| Sum opptjent egenkapital | | 65 918 | 59 748 |
| | | | |
| Sum egenkapital | | 65 918 | 59 748 |
| | | | |
| 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 | | 9 368 | 8 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 446 | 9 638 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 16 814 | 18 471 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 16 814 | 18 471 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 82 733 | 78 219 |



Til seksjonseierne i Ryenstubben IV Garasjelag

Velkommen til årsmøte, mandag 19 mars 2018 kl. 18:00 i Styrerommet.

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 Ryenstubben IV Garasjelag 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 Ryenstubben IV Garasjelag
avholdes mandag 19 mars 2018 kl. 18:00 i Styrerommet.

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

- A) Ingen inkomnesaker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13.02.2018

Styret i Ryenstubben IV Garasjelag

Roar Hagbartsen/s/ Knut Blekken/s/ Bjørn Hovland/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|-----------|
| Leder | Roar Hagbartsen | 2017-2018 |
| Styremedlem | Knut Blekken | 2016-2018 |
| Styremedlem | Bjørn Hovland | 2017-2019 |
| Varamedlem | Nora Gabrielsen | 2016-2018 |
| Varamedlem | Gerd Hilde Kvalheim | 2017-2018 |

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Ryenstubben IV Garasjelag

Ryenstubben IV Garasjelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984019688, og ligger i bydel Østensjø 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.

Ryenstubben IV Garasjelag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Sameiet Ryenstubben Garasjelag
Ryenstubben 4
0679 Oslo

Oslo 8/2-2018

STYRETS ARBEID 2017

Det er avholdt 3 styremøter i 2017

Det er utført service på kjøreport i henhold til serviceavtale med Nassau.

Det er skiftet diverse lysstoffrør etter behov gjennom året.

Størstedelen av adkomstveien fra Ryenstubben og inn til port ble feid fri for strøsingel på våren.

Hele garasjen ble ryddet og feid manuelt og med håndholdt maskin den 19 august.

Det er utført daglig ettersyn og plukket søppel etter behov gjennom hele perioden.

Det er fjernet is og snø utvendig foran kjøreport etter behov, da det ikke blir brøytet helt inntil porten.

De siste garasjeeiere har fått utlevert sine elektroniske portåpnere .

Alt arbeid er utført av styret, bortsett fra service på kjøreport.

Det er planer for utskifting av belysning i garasjen fra det opprinnelige anlegget til led-belysning.



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 90 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 86 897,- mot budsjett 82 800,-.

Resultat

Årets resultat på kr 6 170,- 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 65 919,-.

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 2 860,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ryenstubben IV Garasjelag.

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 økning av garasjeleien med kr 100,- i mnd fra 01.01.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameie Ryenstubben Garasjelag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameie Ryenstubben Garasjelags 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 16. februar 2018
BDO AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2017 | Regnskap 2016 | Budsjett 2017 | Budsjett 2018 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 90 000 | 90 000 | 90 000 | 102 000 |
| Andre inntekter | 3 | 787 | 43 072 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 90 787 | 133 072 | 90 000 | 102 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 961 | -2 538 | 0 | -3 000 |
| Styrehonorar | 5 | -21 000 | -18 000 | -18 000 | -21 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -3 500 | -5 473 | -6 000 | -3 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -13 075 | -12 728 | -14 000 | -14 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -2 175 | -1 313 | -3 000 | -3 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 381 | -70 135 | -11 000 | -5 000 |
| Forsikringer | | -12 220 | -14 840 | -16 000 | -11 000 |
| Energi/fyring | | -18 102 | -16 752 | -12 000 | -19 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -12 483 | -4 892 | -2 800 | -12 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -86 897 | -146 669 | -82 800 | -92 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 890 | -13 597 | 7 200 | 10 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 2 280 | 2 106 | 1 500 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 280 | 2 106 | 1 500 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 6 170 | -11 491 | 8 700 | 10 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 6 170 | | | |



11

Ryenstubben IV Garasjelag

BALANSE

| | Note | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 682 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 11 | 3 770 | 5 705 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 64 000 | 59 320 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 13 280 | 13 194 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 82 733 | 78 219 |
| SUM EIENDELER | | 82 733 | 78 219 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 65 918 | 59 748 |
| SUM EGENKAPITAL | | 65 918 | 59 748 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 379 | 9 571 |
| Leverandørgjeld | | 9 368 | 8 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 67 | 67 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 16 814 | 18 471 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 82 733 | 78 219 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 13.02.2018,
STYRET I RYENSTUBBEN IV GARASJELAG

Roar Hagbartsen/s/

Knut Blekken/s/

Bjørn Hovland/s/

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

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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**

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Garasjeleie | 84 000 |
| Diverse | 6 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 90 000 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Korrigeringer på reskontro | 787 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 787 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 961 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 961 |

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 2016/2017, og er på kr 21 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 175 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 175 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 381 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 381 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding/gressklipping | -7 500 |
| Trykksaker | -790 |
| Porto | -2 009 |
| Bank- og kortgebyr | -2 184 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -12 483 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 76 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 86 |
| Kundeutbytte Gjensidige 2017 | 2 118 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 280 |

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| IF forsikring andel 2018 (kostnadsføres 2018) | 3 770 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 770 |

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Purregebyr | -67 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -67 |



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 14753966. 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 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|------------------------------|
| 2010 | Ny vegg + isolasjonsarbeider |
| 2009 | Ny skyvedør |



(-1-)

VEDTEKTER
FOR
RYENSTUBBEN GARASJELAG

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 2. oktober 1995.
Endret på sameiermøtet 26.03.1996.
Endret på sameiermøte 25.03.1999.
Endret på sameiermøte 08.04.2003
Endret på sameiermøte 16.04.2007
Endret på sameiermøte 10.03.2016

§ 1

Sameiets navn er, Ryenstubben garasjelag. Sameiet består av 30 garasjeseksjoner, seksjon nr. 1 av eiendommen G.nr. 148 B.nr. 513 i Ryenstubben 4, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22. mai 1995.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å :

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Ivareta andre saker av felles interesse, jfr. § 9.

§ 3

Antall biloppstillingsplasser i Ryenstubben 4 og 6 er bestemt av Oslo kommune.

Salg av garasjeplass skal skje innenfor sameiene i nr. 4 og 6, men fortrinnsvis innenfor eget sameie. Kjøper skal stille sin tildelte biloppstillingsplass til rådighet for selger.

Skjer salget fra sameier i nr. 4 til kjøper i nr. 6 eller omvendt, skal selger få tildelt en biloppstillingsplass etter anvisning fra kjøpers sameie.

Utleie av garasjeplass kan kun skje til sameier i Ryenstubben 4 eller 6.



(-2-)

Den tildelte biloppstillingsplass, gjelder kun for 1.stk. motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere annet motorisert kjøretøy mellom dette og garasjeveggen. Det samme gjelder for tilhengere. Funksjonshemmet kan i kortere perioder på besøk hos innehaveren av biloppstillingsplassen, parkere elektrisk rullestol mellom motorkjøretøyet på biloppstillingsplassen og kjørebanelen. Slik parkering må ikke føre til ulempe for andre sameiere.

Innehaver av den enkelte garasjeseksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

Det er forbudt å lade EL-bil i garasjeanlegget fra vanlig stikkontakt. Garasjeplassens eier må derfor installere en godkjent hjemmeladestasjon, før ladning tillates. Legging av fastmontert strømkabel fra eiers egen strømmåler på sameiets målertavle og installasjon av hjemmeladestasjon, skal foretas av autorisert installatør. Denne skal godkjennes av garasjelagets styre, før arbeidet igangsettes.

Installasjon betales i sin helhet av garasjeplassens eier.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet(årsmøtet) med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 8 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 5

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 6

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver garasjeseksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å



(-3-)

gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



(- 4 -)

§ 7

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av Årsregnskapet med revisors beretning.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 - to protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



(-5-)

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer i to år. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av sameiere/beboere eller representanter for disse, fra Ryenstubben 4 og Ryenstubben 6, med minimum to fra hvert sameie, hvor minst en skal være styremedlem (ikke varamedlem) i garasjelaget. Styrene i Ryenstubben 4 og 6 skal, hvis mulig, være representert i garasjelagets styre.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 11

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 - to styremedlemmer forlanger det.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

Eierene av garasjeplassene plikter å følge de vedtekter som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.



(- 6 -)

Meldinger fra styret til garasjeeierene er å betrakte som midlertidige ordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 15

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnløtelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge garasjeplassen.

§ 16

Vesentlig endring og bruk av garasjeanlegget skal godkjennes av boligsameiet Ryenstubben 4.

§ 17

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

ORDENSREGLER

Sameierene forplikter seg til å holde orden på sin garasjeplass. Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen til lagringsplass.

Bruk av anlegget med tilfartsvei o.l. skal ikke være til sjenanse for beboerne. Biler skal ikke stå, hverken i eller i umiddelbar nærhet av garasjen, med motoren igang.

Dører til garasjeanlegget skal holdes låst.