



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 104 506  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 239 115	1 221 851
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 239 115</b>	<b>1 221 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 091	67 091
Annen driftskostnad		1 071 543	823 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 138 634</b>	<b>890 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 481</b>	<b>331 619</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		980	155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>980</b>	<b>155</b>
Annen finanskostnad		35 921	31 384
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 921</b>	<b>31 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 941</b>	<b>-31 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 540	300 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 036	
Andre fordringer		71 308	35
Sum fordringer		72 344	35
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		520 230	530 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		520 230	530 556
Sum omløpsmidler		592 574	530 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>592 574</b>	<b>530 591</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		162 367	227 908
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-162 367</b>	<b>-227 908</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-162 367</b>	<b>-227 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		699 982	738 135
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>699 982</b>	<b>738 135</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>699 982</b>	<b>738 135</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		240	162
Leverandørgjeld		27 198	14 889
Annen kortsiktig gjeld		27 522	5 312
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 960</b>	<b>20 363</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>754 942</b>	<b>758 498</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>592 574</b>	<b>530 591</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379236

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 104 506  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 990 104 506  
RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 239 115	1 221 851
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 239 115</b>	<b>1 221 851</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		67 091	67 091
Annen driftskostnad		1 071 543	823 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 138 634</b>	<b>890 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 481</b>	<b>331 619</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		980	155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>980</b>	<b>155</b>
Annen finanskostnad		35 921	31 384
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 921</b>	<b>31 384</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 941</b>	<b>-31 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 540	300 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>



Organisasjonsnr: 990 104 506  
RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	1 036	
Andre fordringer	71 308	35
Sum fordringer	72 344	35
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	520 230	530 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	520 230	530 556
Sum omløpsmidler	592 574	530 591
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>592 574</b>	<b>530 591</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	162 367	227 908
Sum opptjent egenkapital	-162 367	-227 908



Sum egenkapital	-162 367	-227 908
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	699 982	738 135
Sum annen langsiktig gjeld	699 982	738 135
Sum langsiktig gjeld	699 982	738 135
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	240	162
Leverandørgjeld	27 198	14 889
Annen kortsiktig gjeld	27 522	5 312
Sum kortsiktig gjeld	54 960	20 363
Sum gjeld	754 942	758 498
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>592 574</b>	<b>530 591</b>



Organisasjonsnr: 990 104 506  
RINGNES PARK ØST 6 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 2023

Ringnes Park Øst 6 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 25. april 2023

Selskapsnummer: 5677





## Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Øst 6 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 21. april kl. 11:00 og lukker 25. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5677>

### 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 avgi 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ringnes Park Øst 6 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

Laila Hegard og Ellen Raugstad foreslås som protokollvitner

### Forslag til vedtak

Laila Hegard og Ellen Raugstad velges



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 5677 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58.800,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 58.800,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

#### Innstilling til tillitsvalgte til årsmøtet 2023 i Ringnes Park Øst

Årsmøtet i 2022 valgte Anne Christiansen, Kristoffer Aurdal og Anne Mette Lie til valgkomité for 2023. Av ulike grunner er det kun Anne Mette Lie som har fungert som valgkomité, men hun har fått bistand fra andre seksjonseiere i arbeidet. Etter samtaler med de potensielle kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøtet 2023:

Styreleder:



Tore Mathisen

Styremedlemmer:

Bjørn Rossevatn

Oliver Sunde

Yngve Granerud

Valgkomité:

Anne Mette Lie

Grethe Syvertsen

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Mathisen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Rossevatn
- Oliver Sunde
- Yngve Granerud

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Mette Lie
- Grethe Syvertsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Mathisen	Toftes Gate 2
Styremedlem	Yngve Granerud	Biermanns Gate 11
Styremedlem	Eli Moi Malmin	Toftes Gate 10 C
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 6 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Ringnes Park Øst 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990104506, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      454

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

Ringnes Park Øst 6 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret i Ringnes Park Øst (RPØ) har i perioden bestått av Tore Mathisen, Oliver Sunde, Eli Moi Malmin og Yngve Granerud. I perioden har styret hatt månedlige styremøter for å koordinere driften av sameiet, tildelte ansvarsområder og andre problemstillinger. Det har vært et normalår uten de veldig store prosjektene. Vi har fortsatt igjen en del av fasadeprosjektet og styret vil gjøre en vurdering på når dette skal ferdigstilles. Samtidig har det 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. Som et resultat av uønskede hendelser har styret i perioden funnet det nødvendig å sette opp ytterligere kamera for å holde bedre oppsyn med våre fellesområder, slik at vi lettere kan følge opp hvis hendelser oppstår.

Styret har i perioden sondert muligheten for alternativer til dagens leverandør av kabel-tv og internett, men foreløpig har ikke styret noen gode alternativer å presentere. 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 har ikke konkludert i saken.

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 8 hadde i sommer en lengre driftsstans som følge av overspenning etter et lynnedslag i heisens motorstyring. Reparasjonsarbeidet tok lang tid på grunn av feilsøking, tilgang til reservedeler og tid på verksted, noe som var til stor frustrasjon hos både beboere og styret. Siden maskinstyringen ble reparert fikk vi dokumentert at feilen skyldtes et lynnedslag, noe som var avgjørende for at vi i mars 2023 fikk refundert kostnadene våre gjennom sameiets forsikring.

Styret har begynt arbeidet for å hente inn tilbud på reparasjon og vedlikehold av sameienes takterrasser, men har ikke nok informasjon til å konkludere enda. Men, vi har fått byttet ut mye av møblene på takterrassene med bord og benker som tåler vær og vind. 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, bodområde, takterrasser, garasje og søppelrom.



Bruk styrets e-postadresse [rpoggs@gmail.com](mailto:rpoggs@gmail.com) 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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 postene energi/fyring samt drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 537 614,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 6 Sameie.

### Lån

Ringnes Park Øst 6 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Ringnes Park Øst 6 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringnes Park Øst 6 Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 forretningsførerens 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 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 228FJ-HN7TY-QVKY8-E6DGI-4EXCJ-N2613



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 228FJ-HN7TY-QVKY8-E6DGI-4EXCJ-N2613



**RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 104 506, KUNDENR. 5677**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 231 980	1 214 040	1 232 000	1 234 000
Andre inntekter	3	7 135	7 811	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 239 115</b>	<b>1 221 851</b>	<b>1 232 000</b>	<b>1 234 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 291	-8 291	-8 291	-8 291
Styrehonorar	5	-58 800	-58 800	-58 800	-58 800
Revisjonshonorar	6	-9 456	-6 351	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-4 100	-839	0	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-260 557	-93 991	-100 000	-100 000
Forsikringer		-104 871	-93 849	-100 000	-114 000
Kommunale avgifter	9	-416 590	-382 012	-412 000	-496 000
Energi/fyring		-56 738	-42 139	-35 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 130	-117 529	-132 000	-148 000
Andre driftskostnader	10	-5 621	-5 307	-3 700	-3 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 138 634</b>	<b>-890 233</b>	<b>-939 791</b>	<b>-1 078 591</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>100 481</b>	<b>331 619</b>	<b>292 209</b>	<b>155 409</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	980	155	0	0
Finanskostnader	12	-35 921	-31 384	-29 000	-43 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 941</b>	<b>-31 229</b>	<b>-29 000</b>	<b>-43 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>65 540</b>	<b>300 390</b>	<b>263 209</b>	<b>112 409</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		65 540	300 390		

**RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 104 506, KUNDENR. 5677**



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		118	35
Kundefordringer		1 036	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 190	0
Driftskonto OBOS-banken		518 738	529 077
Sparekonto OBOS-banken		1 492	1 479
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>592 574</b>	<b>530 591</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>592 574</b>	<b>530 591</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-162 367	-227 908
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-162 367</b>	<b>-227 908</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	699 982	738 135
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>699 982</b>	<b>738 135</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 026	5 312
Leverandørgjeld		27 198	14 889
Påløpte renter		240	162
Annen kortsiktig gjeld	15	10 496	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 960</b>	<b>20 363</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>592 574</b>	<b>530 591</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Ringnes Park Øst 6 Sameie

Tore Mathisen/s/

Yngve Granerud/s/

Eli Moi Malmin/s/

Oliver Sunde/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 100 100
Kabel-tv	131 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 231 980</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg nøkler	7 135
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 135</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 291
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 291</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 58 800.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 100</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 114
Drift/vedlikehold VVS	-37 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 043
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-260 557</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-260 374
Renovasjonsavgift	-156 216
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-416 590</b>

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

Andre fremmede tjenester	-575
Andre kontorkostnader	-2 104
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 902
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 621</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>980</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 921
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-35 921</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-777 240
Nedbetalt tidligere	39 105
Nedbetalt i år	38 153
	-699 982
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-699 982</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning strøm november/desember	-10 496
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 496</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601240. 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](mailto: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

2020 - 2020	Fasaderehabilitering	
2018	Vinduer malt i toppetasjen,	vedlikehold takterrasser og takflater
2017	Malt vinduer samt skiftet ut sprukne fas	
2015	Nytt låssystem	
2015	Rahabilitering av balkonger	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 21.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 25.04.23

**Selskapsnummer:** 5677 **Selskapsnavn:** Ringnes Park Øst 6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Laila Hegard og Ellen Raugstad velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**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 58.800,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Tore Mathisen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Bjørn Rossevatn  
 Oliver Sunde  
 Yngve Granerud

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

- Anne Mette Lie  
 Grethe Syvertsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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