



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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: Helene Storvestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2015

### Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	740 983	686 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>740 983</b>	<b>686 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	91 280	91 280
Annen driftskostnad	„„„„	623 877	576 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>715 157</b>	<b>667 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 826</b>	<b>18 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 767	15 265
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 767</b>	<b>15 265</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 767</b>	<b>15 265</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 593</b>	<b>33 884</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 593</b>	<b>33 884</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 593</b>	<b>33 884</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 593</b>	<b>33 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 593	33 884
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 593</b>	<b>33 884</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<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		44 597	16 250
Andre fordringer	,	45 447	19 664
Sum fordringer		90 044	35 914
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	696 537	646 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 537	646 342
Sum omløpsmidler		786 581	682 256
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>786 581</b>	<b>682 256</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<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>			
Annen egenkapital		647 658	605 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>647 658</b>	<b>605 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>647 658</b>	<b>605 065</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 496	32 750
Annen kortsiktig gjeld		43 427	44 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 923</b>	<b>77 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 923</b>	<b>77 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>786 581</b>	<b>682 256</b>



## **Til seksjonseierne i Elvebredden Garasjesameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elvebredden Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Elvebredden Garasjesameie avholdes  
onsdag 15. april 2015 kl. 19.00. Sted: Sagene-Torshov Seniorsenter,  
Treschowshus Treschowsgate 2A, 0477 Oslo.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2014

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av BDO som selskapets revisor
  - B) Tillegg til husordensreglene; presisering av røykeforbud
  - C) Tillegg til husordensreglene; presisering av orden og tillatte aktiviteter i anlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styrerepresentant for 2 år

Oslo 18.03.2015  
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engel /s/

Ulf Bakke /s/

Christoffer V. Herheim /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torgrim Engell	2013 - 2015
Styremedlem	Ulf Bakke	2014 - 2016
Styremedlem	Christoffer V. Herheim*	2014 - 2015

Varamedlem	Odd Kristiansen**	2014– 2015
------------	-------------------	------------

\*Representerer styret i Elvebredden Øvre i Styret for Elvebredden garasjesameie

\*\*Representerer styret i Elvebredden Nedre i Styret for Elvebredden garasjesameie

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

### Generelle opplysninger om Elvebredden Garasjesameie

Elvebredden Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888979182, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Elvebredden Garasjesameie har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2014/2015

### Avholdte møter

Det er i perioden avholdt 7 styremøter.

- Diskusjoner og avgjørelser rundt praktiske ting skjer i stor grad via e-post. Vedtak skjer på styremøter ved behov, det er ikke mange saker hvor vedtak er påkrevet.

### Økonomi

Sameiets kostnader er under god kontroll. Imidlertid er marginene små så selv relativt beskjedene utgifter kan vippe resultatet til minus. Husleien ønskes å holdes så lav som forsvarlig mulig. Styret ønsker uansett å budsjettere med overskudd som mål.

Behovet for justering av husleie mot generell økning i utgifter vil bli diskutert på årsmøtet.

### Nytt låssystem

Alle dører inn til garasjeanlegget har fått nytt nøkkelsystem. Det er nå et toveis system hvor også det kreves nøkkelkort for adgang fra anlegg til oppgang.

Dette systemet er også innført for garasjeportene. Portåpnere vil virke som før, men inngang fra utsiden med nøkkel vil kreve bruk av det nye nøkkelkortet. Det har tidligere vært to forskjellige nøkkelsystemer for dette da Øvre og Nedre har hatt to forskjellige systemer. Det er ikke ønskelig med to systemer da dette reduserer muligheten for kontroll av nøkler på avveie og derved økt risiko. Det vil derfor bli byttet til det nye kortsystemet og for adgang til anlegget. Se også avsnittet om sikkerhet i anlegget.

### Oppgradering av kameraovervåkning

Etter lang tids arbeide med anbud og med tilpassing av anbud for garasjesameiets behov ble et nytt og sterkt oppgradert kamerasystem installert 3. kvartal 2014. I denne oppgraderingen kan vi blant annet nevne at antall kameraer ble økt fra 8 til 12 og at kvaliteten og funksjonaliteten til de nye kameraene er vesentlig forbedret sammenlignet med de nå utdaterte kameraene. Gjentatte tilfeller av innbrudd og uønsket ferdsel understreker behovet for å forbedre sikkerheten og tryggheten til garasjeområdets brukere.

Etter noen innkjøringsproblemer er nå kameraovervåkningssystemet i full funksjon. Dette har allerede vært til stor nytte i saker som gjelder beboeres sikkerhet.

### Drift av garasjeanlegget

Porter

Begge portene går opp igjen flere hundre ganger pr. dag. Dette fører til slitasje og dertil feil med porter. Feil med porter skjer relativt hyppig, men ikke bestandig på de mest gunstige tider på døgnet. Dersom det observeres at en port står oppe eller ikke går igjen må styret varsles umiddelbart.

Det er også flere tilfeller hvor beboere har trykket inn nødknappen i portens oppstilling med den hensikt å la porten bli stående oppe. Dette er brudd på husordensreglene §2. Se også punkt om sikkerhet i anlegget.

Industriporter AS har døgnvakt og rykker ut ved behov. Hver utrykning er en kostnad for sameiet.



Det oppfordres derfor til å redusere bruken av garasjeportene til gangtrafikk (§11). Noen former for bruk er ekstra belastende for mekanismene, spesielt stans av port i halvt åpen/lukketstilling. Porter bør derfor gå helt opp/igjen før nytt forsøk på åpne/lukke.

#### Brannløser

HMS inspeksjon høsten 2013 avdekket feil ved to av brannløserne i garasjeanlegget. Det ble en lang og kronglete vei for å få løst dette. Styret fikk etterhvert de rette aktører på banen og det viste seg at problemet var mindre komplisert enn det styret først ble forespeilet. Feilene er nå rettet.

#### Varmepumper

Det ble avdekket problemer med varmeelementene i viftene i A-blokka ved oppstart seint høst 2014. Både vaktmester og styreleder kontaktet ansvarlig serviceansvarlig selskap en rekke ganger uten at det ble utført nødvendig reparasjoner, dette førte til at garasjeanlegget i A-blokka ble veldig kaldt rundt juletid og strakstiltak måtte gjennomføres. Dette ble først fikset i januar 2015.

Det bemerkes at temperaturen på vinterstid ikke bør overstige 10 °C, dette for å hindre korrosjonsskader på biler.

#### Garasjevask

##### **MERK:**

**Årets rengjøring av garasjeanlegget skal utføres tirsdag 21 og onsdag 22 april.**

**21. april: Garasjen under A-blokka (innkjøring fra rundkjøring)**

**22. april: Resten av anlegget med innkjøring under D-blokka (fra Lillogata)**

Det varsles i god tid med oppslag begge sider av alle dører mellom oppgang og garasjeanlegg samt inngangsdører og på de forskjellige sameieners hjemmesider. Beboere som er bortreist i lengre perioder og kan gå glipp av oppslag bør gjøre avtaler med naboer om å bli varslet via SMS eller e-post eller følge med de forskjellige sameieners hjemmesider.

**I forbindelse med garasjevasken vil alle garasjeportåpnere omprogrammers, se oppslag**

#### Overgang til LED-belysning

Det vil skje en gradvis utbytting av eksisterende lysarmatur fra dagens til LED-belysning. Dette gir bedre lys og mindre strømforbruk.

#### Lading av el-biler.

Styret er positiv til parkering og lading av el-biler i anlegget.

Det er dog noen men: Generelt vises det til §8 i husordensreglene for bruk av fellesstrøm.

Det økende antall el-biler og ladbare hybrider er på sikt en potensiell utfordring da strømmettet i anlegget ikke er dimensjonert for dette og at el-anlegget må rustes opp.

Noen lader el-biler fra felles strømuttak, dette tillates av styret inntil videre, men ikke alle har adgang til strømuttak og det er ikke lov å strekke ledninger fra uttak og over til andre plasser i anlegget (§ 5 i husordensreglene). Garasjesameiet har fått anmerkninger for dette ved ekstern HMS-inspeksjon.

Kontroller viser dessverre at det er noen som lader el biler på fellesstrøm og ikke har meldt dette ifra til styret, det minnes om at dette er brudd på husordensreglene §8. Dette gjelder også annet bruk av fellesstrøm som kan defineres som kontinuerlig bruk av strøm. Anlegget er ikke konstruert for dedikerte ladestasjoner for el-biler og det er eller ikke hensiktsmessig å kreve skifter av parkeringsplasser for å få dette til. Lading bør skje ved beboers tildelte parkeringsplass.

Det oppfordres derfor om at de som ønsker å lade el-bil for lagt opp egen kurs for dette. Et slik opplegg SKAL skje via sameiets el-leverandør Storo Elektro. Det arbeides med at dette blir en del av sameiets vedtekter

#### **Oppfølging av henvendelser fra beboere**

Styret prøver etter beste evne å følge opp henvendelser fra brukere av anlegget. Dersom det er behov for tiltak forsøkes dette gjennomført raskest mulig. Noen tiltak krever mer tid og planlegging, men i utgangspunktet ønsker styret å følge opp i den grad det er gjennomførbart.

#### **Sikkerhet i anlegget**

Bedring av sikkerhet, altså forhindring av innbrudd i garasje og boder har vært den mest prioriterte oppgaven i perioden. Arbeide knyttet til sikkerhet vil fortsette også i kommende periode. Som en følge av gjentatte alvorlige overtredelser og tilfeller har Styret har sett seg nødt til å engasjere en ekstern sikkerhetskonsulent for gjennomgang av sikkerheten på området. Sikkerhetskonsulenten vil også bidra i tilfeller med brudd på husordensreglementet.

Som nevnt, har dessverre være en del innbrudd garasjeanlegget, dette har igjen gitt tilgang til sykkelboder. I tilfeller hvor uvedkommende ferdes i anlegget er det meget viktig at styret varsles umiddelbart, da kameraopptak kun kan lagres i 7 dager. Styret anmelder videre innbruddene og kan dermed bidra med bevisførsel. Merk at innbrudd i boder og tjuveri av f.eks. sykler må anmeldes av den enkelte beboer – styret vil også her bidra med kameraopptak dersom det er mulig. Garasjesameiets nye kamerasystem dekker flere områder samt gir svært god bildekvalitet.

Ved innføring av nytt låssystem kreves det nå bruk av nøkkelbrikke for både adgang fra oppganger til garasjeanlegg og fra garasjeanlegg til oppganger.

Styret oppfordrer beboere til ikke å lagre sykler i anlegget, lagring av sykler i garasjeanlegget er også brudd på Husordensreglene §5. Sykler lagret løst i anlegget virker som en magnet på kriminelle.

Styret jobber også med en løsning for å vanskeliggjøre tilgang til boder i anlegget. For å ytterlig forbedre sikkerheten, ser styret nå på muligheten for styrket belysning utenfor portene som utløses ved hjelp av fotoceller som dekker det aktuelle området. Aktuell belysning vil automatisk slå seg på i en kort periode når objekter kommer innenfor fotocellenes rekkevidde, tanken er da at dette ikke skal aktiveres dersom fotgjenger passerer på fortau, kun dersom objekter kommer helt inntil portene. I tillegg til dette, vil også overgang til LED belysning inne i anlegget vil også virke forebyggende da LED pærene gir økt grad av opplyste ganger og rom.



Ellers vises det til husordensreglene § 2 og 3 samt §11. Det er konkrete eksempler på inntrenging i anlegget på dagtid ved at en person kom seg inn under port etter utkjøring av beboer. Porten var nesten nede da denne så sitt snitt til å entre anlegget. Det kommer klart frem av husordensreglene at sikkerhet er et felles ansvar.

### **Vedlikehold**

Garasjeanlegget med tilhørende boder har kontinuerlig vedlikehold av porter, dører, varme og ventilasjon m.m., dette inngår i den daglige drift av anlegget. Det har foreløpig ikke blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan da det ikke har vært behov for dette siden vedlikehold som nevnt er ivaretatt av den daglige driften av anlegget. Jf. garasjesameiets vedtektene skal det foreligge en vedlikeholdsplan. For garasjeanlegget så er det i tillegg til den daglige driften følgende arbeider som kan omfattes av en vedlikeholdsplan:

- Vask av anlegget (utføres hvert år)
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av vegger
- Elektrisk anlegg.

Oppmerking av parkeringsplasser og maling av vegger bør ideelt sett utføres samtidig, imidlertid er behovet for oppmerking såpass viktig at arbeide med å få dette gjort bør starte i kommende periode. Etter en vurdering ble maling av vegger ansett som ikke nødvendig på nåværende tidspunkt. Grunnet stor kostnad er det økonomisk tilrådelig å gjennomføre dette med lengere periodisering enn 10 år.

Elektrisk anlegg: Det er økende behov for lading av El biler og anlegget er ikke dimensjonert for dette. Som en følge av dette, kan det bli et behov for å øke totalkapasiteten for det elektriske anlegget i garasjeanlegget.



#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 740 983.  
Dette er kr 5 117 lavere enn budsjettet.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 715 157.  
Dette er kr 12 623 lavere enn budsjettet.

#### **Resultat**

Årets resultat på **kr 42 593** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.**

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er **kr 647 658**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2015 forventes økt til kr 32 500. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvebredden Garasjesameie.

### **Lån**

Elvebredden Garasjesameie har ikke lån.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

### **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 2015.

Budsjettet er basert på 10 % økning i felleskostnadene fra 01.07.2015. Dette er for øvrig ikke vedtatt av styret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 18.03.2015

Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ulf Bakke /s/

Christoffer V. Herheim /s/



Tlf: 23 91 91 00  
Fax: 23 91 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

Til samsakermøtet i Elvebredden Garasjesameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebredden Garasjesameie, som viser et overskudd på kr 42 593. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjons-skikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlingene som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

BDO AS, et avdelingsprosjekt, er etablert i Norge i henhold til regnskapsloven, og er godkjent etter lov og forskrift om god regnskapsskikk. BDO AS er et avdelingsprosjekt i BDO Norge AS, som er etablert i Norge i henhold til lov og forskrift om god regnskapsskikk. BDO Norge AS er et avdelingsprosjekt i BDO AS, som er etablert i Norge i henhold til lov og forskrift om god regnskapsskikk.



#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Elvebredden Garasjesameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Uttalelse om øvrige forhold

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### 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 samsels regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2015

**BDO AS**

Merete O. Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	740 895	686 220	746 100	779 000
Andre inntekter	3	88	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>740 983</b>	<b>686 220</b>	<b>746 100</b>	<b>779 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 038	-8 281	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-34 675	-33 500	-35 000	-36 000
Konsulenthonorar	7	-25 466	-18 924	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-87 567	-110 278	-100 000	-80 000
Forsikringer		-29 689	-26 955	-30 000	-32 500
Energi/fyring		-143 962	-158 821	-210 000	-210 000
Andre driftskostnader	9	-294 482	-219 561	-233 500	-331 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-715 157</b>	<b>-667 600</b>	<b>-727 780</b>	<b>-808 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>25 826</b>	<b>18 620</b>	<b>18 320</b>	<b>-29 780</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 767	15 265	0	12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 767</b>	<b>15 265</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>42 593</b>	<b>33 884</b>	<b>18 320</b>	<b>-17 780</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 593			



**ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE**

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 298	3 048
Kundefordringer		44 597	16 250
Kortsiktige fordringer	11	42 149	16 616
Driftskonto i OBOS-banken		153 436	119 443
Sparekonto i OBOS-banken		543 101	526 899
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>786 581</b>	<b>682 256</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>786 581</b>	<b>682 256</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		647 658	605 065
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>647 658</b>	<b>605 065</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 427	41 688
Leverandørgjeld		95 496	32 750
Annen kortsiktig gjeld		0	2 752
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>138 923</b>	<b>77 190</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>786 581</b>	<b>682 256</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2015,

Styret for Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ulf Bakke /s/

Christoffer V. Herheim /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HØVEDREGEL 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 KONTTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	746 100
Strøm lokaler	1 170
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>747 270</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-6 375
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>740 895</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	88
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>88</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 2013/2014, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 2 958, jf. note 9.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 038.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-25 466
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 466</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 867
Drift/vedlikehold elektro	-23 491
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 209
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 567</b>

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

Lokalleie	-2 000
Leiekostnader sikkerhetsutstyr	-75 240
Vaktmestertjenester	-60 756
Vakthold	-75 930
Renhold ved firmaer	-50 050
Snørydding/gressklipping	-3 175
Andre fremmede tjenester	-588
Trykksaker	-6 272
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 958
Andre kontorkostnader	-64
Porto	-13 141
Bankgebyr	-3 076
Velferdskostnader	-433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-294 482</b>



**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 202
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 767</b>

**NOTE: 11**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-23.7.2015 (blir kostnadsført i 2015)	17 290
Forskuddsbetalt leie sikkerhetsutstyr 1.kvartal 2015 (blir kostnadsført i 2015)	24 859
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 149</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



**A) Valg av BDO som selskapets revisor**

BDO er ikke registrert som selskapets revisor i Brønnøysundregisteret. Det må foreligge protokoll på valg av revisor fra årsmøtet, protokollen skal vedlegges ved innsendelse av melding til Brønnøysund.

**Forslag til vedtak:**

BDO velges som selskapets revisor.

**B) Tillegg til husordensreglene; Presisering av røykeforbud**

Styret for Elvebredden garasjesameie ønsker å legge til følgende presisering i husordensreglene: *«Det er totalt røykeforbud på alle garasjesameiets arealer. Dette omfatter, men er ikke begrenset til; Garasjeanlegg, boder og bodganger.»*

**Forslag til vedtak:**

Følgende tekst legges til husordensreglene under eget punkt:

*«§15 Røykeforbud*

*Det er totalt røykeforbud på alle garasjesameiets arealer. Dette omfatter, men er ikke begrenset til; Garasjeanlegg, boder og bodganger.»*

**C) Tillegg til husordensreglene; Presisering av orden og tillatte aktiviteter i anlegget**

Styret for Elvebredden garasjesameie ønsker å legge til følgende presisering i husordensreglene: *«Aktiviteter, herunder bruk av verktøy på GSs arealer, garasjeanlegg, boder og bodområder som påviselig er til plage og ulempe for andre beboere gjennom støy, lukt, nedstøving, annen tilgrising og/eller forsøpling er ikke tillatt. Dette gjelder også tilrettelegging for slike aktiviteter med oppsats av ekstra lyskilder og kabelstrek. Ellers vises det til vedtektene §4.»*

**Forslag til vedtak:**

Følgende tekst legges til husordensreglene under eget punkt:

*§16. Orden og tillatte aktiviteter i anlegget*

*«Aktiviteter, herunder bruk av verktøy på GSs arealer, garasjeanlegg, boder og bodområder som påviselig er til plage og ulempe for andre beboere gjennom støy, lukt, nedstøving, annen tilgrising og/eller forsøpling er ikke tillatt. Dette gjelder også tilrettelegging for slike aktiviteter med oppsats av ekstra lyskilder og kabelstrek. Ellers vises det til vedtektene §4.»*



## **Orientering om sameiets drift**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Garasjesameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 11483. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i garasjeanlegget, skal skaden meldes til sameiets styre.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elvebredden Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.