



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 574	868 074
Sum inntekter		911 574	868 074
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	74 165
Annen driftskostnad		1 145 950	518 909
Sum kostnader		1 228 525	593 074
Driftsresultat		-316 951	275 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 592	2 912
Sum finansinntekter		2 592	2 912
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 592	2 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-314 359	277 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-314 359	277 912
Årsresultat		-314 359	277 912
Totalresultat		-314 359	277 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 359	277 912
Sum overføringer og disponeringer		-314 359	277 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		35 250	55 790
Sum fordringer		35 250	55 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 199	728 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 199	728 597
Sum omløpsmidler		443 449	784 387
SUM EIENDELER		443 449	784 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		410 661	725 021
Sum opptjent egenkapital		410 661	725 021
Sum egenkapital		410 661	725 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 600	3 600
Sum annen langsiktig gjeld		3 600	3 600
Sum langsiktig gjeld		3 600	3 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 482	46 915
Annen kortsiktig gjeld		9 706	8 852
Sum kortsiktig gjeld		29 188	55 767
Sum gjeld		32 788	59 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 449	784 387



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474513

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 574	868 074
Sum inntekter		911 574	868 074
Kostnader			
Lønnskostnad		82 575	74 165
Annen driftskostnad		1 145 950	518 909
Sum kostnader		1 228 525	593 074
Driftsresultat		-316 951	275 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 592	2 912
Sum finansinntekter		2 592	2 912
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 592	2 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-314 359	277 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-314 359	277 912
Årsresultat		-314 359	277 912
Totalresultat		-314 359	277 912
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 359	277 912
Sum overføringer og disponeringer		-314 359	277 912



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		35 250	55 790
Sum fordringer		35 250	55 790
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		408 199	728 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 199	728 597
Sum omløpsmidler		443 449	784 387
SUM EIENDELER		443 449	784 387
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		410 661	725 021
Sum opptjent egenkapital		410 661	725 021



Sum egenkapital	410 661	725 021
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum annen langsiktig gjeld	3 600	3 600
Sum langsiktig gjeld	3 600	3 600
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 482	46 915
Annen kortsiktig gjeld	9 706	8 852
Sum kortsiktig gjeld	29 188	55 767
Sum gjeld	32 788	59 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	443 449	784 387



Organisasjonsnr: 883 958 292
SAMEIET RYENSTUBBEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

Selskapsnummer: 5236 Selskapsnavn Ryenstubben 4 Sameiet

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Arne Matre velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 75 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Sak A) Trappevask:**

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak B) Innglassing av balkonger:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak C) Honorar byggeprosjekter:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Roar Hagbartsen	
Styremedlem	Gerd Hilde Kvalheim	
Varamedlem	Runa Thoren	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ryenstubben 4 Sameiet
Avholdes digitalt.

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Trappevask
 - B) Innglassing av balkongene
 - C) Honorar byggeprosjekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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 1 år

Oslo, 10.03.2021

Styret i Ryenstubben 4 Sameiet

Roar Hagbartsen Gerd Hilde Kvalheim Kristoffer Messel



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Hagbartsen	2020-2021
Styremedlem	Gerd Hilde Kvalheim	2019-2021
Styremedlem	Kristoffer Messel	2020-2022
Varamedlem	Runa Thoren	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Ryenstubben 4 Sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Ryenstubben 4

Gårds- og bruksnummer :
148 513

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 4 Sameiet 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.



STYRETS ARBEID I 2020

Det er avholdt 6 planlagte og registrerte styremøter, samt diverse flere andre uregistrerte møter i forbindelse med byggesaker og andre forhold.

Det er ikke avholdt vår- og høstdugnader grunnet smittevern i koronasituasjonen. Styret har utført de mest nødvendige oppgavene i forbindelse med dette, vår, sommer og høst.

Styret har innhentet diverse tilbud, administrert og hatt byggeledelse i følgende prosjekter:

Taktekking:

Herunder oppretting av eks. dekke og legging av nytt dekke på hele taket, utført i løpet av mai og juni av Storbråten A/S

Trefelling:

Felling av råtne trær utenfor trappegang nord, utført i april av Trehugger'n

Levegger:

Utskifting av samtlige levegger i 1 etg. på hagesiden mot Ryenstubben, utført av snekker i oktober og november.

Heisen:

Etter at heisen stoppet i november grunnet defekte deler og skader ble det hektisk møtevirksomhet og befaringer med OTIS, Heiskonsulenten A/S samt fler heisleverandører for om mulig å prosjektere ny heis i flg. råd. Det er innhentet diverse tilbud i saken som ikke er ferdig evaluert og prosjektert. Dette arbeidet må videreføres av det nye styret i 2021..

Arbeider utført av styret:

Utført reparasjoner av plast-tak over trappegang syd i november.

Utført reparasjoner av gjerde ved gjesteparkeringen i desember.

Ryddet sykkelbod for gamle sykkelvrak og kjørt disse til gjenvinningsstasjonen på Ryen.

Skiftet diverse lyspærer i fellesareal etter behov.

Daglig ettersyn i fellesarealer, rydding og søppelplukking.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **911 574,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-1 228 525,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-314 359,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **414 216,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 674,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ryenstubben 4 Sameiet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på 11 % økning av kategori for kabel-tv fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ryenstubben 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ryenstubben 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: CDXHQ-ELY6Z-8UEZS-5HCSK-ZNS6F-WEE1



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	882 774	834 264	834 000	916 000
Andre inntekter	3	28 800	33 810	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		911 574	868 074	834 000	916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-9 165	-10 000	-10 600
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 513	-7 278	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-58 968	-57 305	-59 597	-59 350
Konsulenthonorar	7	-3 042	-1 770	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-675 885	-47 477	-805 000	-155 000
Forsikringer		-54 988	-50 445	-53 000	-57 800
Kommunale avgifter	9	-164 394	-152 340	-161 264	-161 264
Energi/fyring		-6 572	-12 130	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 391	-146 804	-138 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-36 198	-43 360	-40 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 228 525	-593 074	-1 362 361	-728 514
DRIFTSRESULTAT		-316 951	275 000	-528 361	187 486
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 592	2 912	0	0
Finanskostnader		0	0	-20 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 592	2 912	-20 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		-314 359	277 912	-548 361	167 486
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	277 912		
Fra opptjent egenkapital		-314 359	0		



12

Ryenstubben 4 Sameiet

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 233	277
Forskuddsførte kostnader		23 952	50 486
Andre kortsiktige fordringer	12	5 065	5 028
Driftskonto OBOS-banken		177 169	199 847
Sparekonto OBOS-banken		231 031	528 750
SUM OMLØPSMIDLER		443 449	784 387
<hr/>			
SUM EIENDELER		443 449	784 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		410 661	725 021
SUM EGENKAPITAL		410 661	725 021
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	13	3 600	3 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 600	3 600
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 636	8 782
Leverandørgjeld		19 482	46 915
Annen kortsiktig gjeld	14	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 188	55 767
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 449	784 387
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021
Styret i Sameiet Ryenstubben 4

Roar Hagbartsen/s/

Gerd Hilde Kvalheim/s/

Kristoffer Messel/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	733 974
Kabel-tv	129 600
Dugnad	28 800
Parkering	3 600
Dugnad retur	-13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	882 774

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering Kone	28 800
SUM ANDRE INNETEKTER	28 800

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Refusjon arbeidsgiveravgift 3.termin - Corona	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575

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 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 649, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 513.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 405
Andre konsulentonorarer	-637
SUM KONSULENTHONORAR	-3 042

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Storbråten AS - Takomlegging	-455 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-455 625
Drift/vedlikehold bygninger	-129 707
Drift/vedlikehold elektro	-9 729
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 690
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 202
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-675 885

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-94 428
Renovasjonsavgift	-69 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-164 394

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

Snørydding	-18 967
Gressklipping	-10 479
Trykksaker	-1 766
Andre kostnader tillitsvalgte	-649
Porto	-1 552
Bank- og kortgebyr	-2 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 198

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 281
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
SUM FINANSINNEKTER	2 592

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
Strøm 2.halvår Ryendstubben IV Garasjelag	3 065
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 065

NOTE: 13**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-3 600
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 600

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



Innkomne forslag:

Sak A) Trappevask:

Vask av trapper oftere, særlig de nærmere T- banestasjonen. Har aldri sett at disse ble vasket.

Styrets innstilling:

Trappene med repoene/ svalgangene er av ubehandlet betong og er ikke egnet til tradisjonell trappevask. Disse blir normalt rengjort ved vår og høstdugnad og kan med jevne mellomrom feies. Det er ikke tilrådelig med hyppig tilføring av vann i disse arealene.

Sak B) Innglassing av balkonger:

Ønsker at styret undersøker mulighet for innglassing av balkongene med konkrete kostnader for prosjekteringen, søknadsgebyrer og eventuelt andre ytterligere utgifter. Etter at første utgifter er kjente.

Enkelte seksjonseiere skal kunne bestemme seg om det er lønnsomt eller ikke å gjennomføre innglassingen av egen balkong

Styrets innstilling :

En arkitekt må kontaktes for innhenting av disse kostnadene.
Det blir opp til årsmøtet og avgjøre dette med stemmegivning.

Sak C: honorar byggeprosjekter:

Forslag til årsmøtet fra styret.

Styret foreslår at sameiet bevilger Kr. 15.000.- ekstra i styrehonorar for merarbeid i forbindelse med diverse byggeprosjekter i 2020.

Herunder diverse forprosjekter, befaringer, byggemøter med mer.
Styret har måttet ta seg fri fra jobb for gjennomføring av dette.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Sameiet har avtaler om gressklipping og snømåking. Øvrige vaktmestertjenester kjøpes etter behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1081903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 og lekeplassutstyr. 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 Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ryenstubben 4 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020/2021	Oppgradering og reparasjon av heis	
2020	Utskifting av 9 stk. levegger på hagesiden i 1 etg. mot Ryenstubben.	
2020	Vedlikehold bygg	Rehabilitering av tak
2018	Vedlikehold bygg	Beiset bygget m/utsiftning mot vest og skiftet ut tørr og råttan panel
2017	Oppgradert heis	
2016	Bygd sykkel bod og styrerom	
2014	Maling av oppgangene	
2012	Oppgradering av heis	
2010	Nye postkasser	
2006	Større vedlikeholdsprosjekt	- Svalegang - Tak veranda - Overbygg, glasspartier Samlet investering kr. 519.000,-.
2004	Beising av hele bygningen	