



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - 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: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: 15.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	878 537	740 983
Sum inntekter		878 537	740 983
Kostnader			
Lønnskostnad	,	114 093	91 280
Annen driftskostnad	„„„„	827 503	623 877
Sum kostnader		941 596	715 157
Driftsresultat		-63 060	25 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 169	16 767
Sum finansinntekter		7 169	16 767
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 169	16 767
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 891	42 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 891	42 593
Årsresultat		-55 891	42 593
Totalresultat		-55 891	42 593
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 891	42 593
Sum overføringer og disponeringer		-55 891	42 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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			
Kundefordringer		-925	44 597
Andre fordringer	,	114 674	45 447
Sum fordringer		113 749	90 044
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	683 161	696 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		683 161	696 537
Sum omløpsmidler		796 910	786 581
SUM EIENDELER		796 910	786 581

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		591 768	647 658
Sum opptjent egenkapital		591 768	647 658
Sum egenkapital		591 768	647 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 524	95 496
Annen kortsiktig gjeld		77 618	43 427
Sum kortsiktig gjeld		205 142	138 923
Sum gjeld		205 142	138 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 910	786 581



Til seksjonseierne i Elvebredden Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 tirsdag 15. mars 2016 kl. 18.00.
Sted: Sagene/Torshov Seniorsenter, Treschowsgate 2A.**

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 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikling av streifvaktordning
- B) Endring i vedtektene § 5-1
- C) Endring i vedtektene § 5-4
- D) Endring i vedtektene § 10 Styret, første avsnitt
- E) Nytt punkt under §6 i Vedtektene og endring av §8 i Husordensreglene
 - 1) Nytt punkt under Vedtektene §6
 - 2) Ordlyd i §8 i husordensreglene

Innkomne forslag er nærmere spesifisert på sidene 17-21.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 26.02.2016

Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ulf Bakke /s/

Marielle Kristin Kongsvold /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgrim Engell	Lillogata 5 L
Styremedlem	Ulf Bakke	Lillogata 5 L
Styremedlem	Marielle Kristin Kongsvold**	Lillogata 5 E
Varamedlem	Ove Åsli*	Lillogata 5 P

*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 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Valgkomiteen

Ivar Nyseth Lillogata 5 N

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 året 2015/2016 – Garasjesameiet Elvebredden

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.
-

Oppsummering av perioden

Prioritert oppgave for styret i perioden 2015-2016 har vært sikring av garasjeanlegget, bodområder og sykkelboder. Et annet område hvor styret har hatt fokus er oppdatering av vedtekter, ha kontroll på formalia som eierforhold og ansvarsfordeling mellom de forskjellige sameier i Lillogata 5. Styret har også fått på plass et system for lading av El-biler og oppgjør for forbruk av fellesstrøm for lading av El-biler. Et garasjeanlegg er i bruk hele døgnet og må driftes deretter. Det styret sin plikt å påse at anlegget da spesielt porter er operativt til enhver tid. Det er ønskelig med god dialog og rask respons til beboere ved henvendelse. Det er innført nytt låssystem hvor dører mellom oppganger og garasjeanlegget er adgangskontrollert begge veier. Det er nå kun et system for fjernkontroller for åpne/lukke garasjeportene. Det er dessverre fortsatt noen som klarer å komme seg inn i anlegget med hensikter å begå innbrudd i biler og boder. Beboere henstilles til IKKE å oppbevare gods som sykler o.l. i anlegget eller verdisaker lett tilgjengelig/synlig i biler.

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.

Sameiet gikk med et underskudd på NOK -55 891 for 2015 som mer enn budsjettet (-17 780). Årsaken til dette var utgifter til nytt låssystem (NOK 53 249), ekstra sikring av dører (NOK 15 065) samt ekstraordinære vedlikeholdskostnader på portene (69 787), se drift av garasjeanlegget.

Husleieøkningen vedtatt på Årsmøtet i 2015 bidrar til en mer robust økonomi for 2016 og det budsjetteres med et overskudd på 72 900 for 2016. Det blir derfor ingen endring av husleie i 2016.

Fokusområdet for styret vil i perioden 2016-2017 vil være på økt kostnadskontroll og det arbeides med å finne steder hvor kostnader kan kuttes.

Låssystem og portåpnerne

Alle dører inn til garasjeanlegget fikk i 2015 nytt låssystem. Det er nå et toveis system hvor også det kreves nøkkelkort for adgang fra anlegg til oppgang. Systemet er også innført for portene og for inngang på enden av D2 blokken. Det var også to systemer for garasjeportåpnerne, det eldste systemet ble faset ut slik at det nå kun er et system i bruk. Ved overgang til brikker for beboere både i Øvre og Nedre og en type for garasjeportåpnerne er det nå kun to systemer for adgang, et nøkkelsystem (tidligere et for Øvre og et for Nedre) og et garasjeportåpnersystem.

Det henstilles igjen om at alle bruker portåpner for å lukke port etter ut/innkjøring. Det er derfor et krav at alle som disponerer garasje plass i anlegget skal ha garasjeportåpner. Se også avsnittet om sikkerhet i anlegget.

Kameraovervåkning

I februar 2015 ble kontrollenheten til det nye kameraovervåkingen stjålet. Dette ble meldt til politiet. Nytt utstyr ble installert. Dette ble dekket av forsikringen. Det ble også byttet til det nye låssystemet inn til rommet hvor utstyret er plassert. I forbindelse med installasjonen ble systemet oppgradert slik at kameraopptak lagres på en ekstern server i tillegg til på datamaskinen lokalt. Ved tyveriet av datamaskinen i februar 2015 hindret tyvene naturlig nok tilgang til overvåkningsbilder fra selve innbruddet. Ved lagring, opptil 7 dager, på ekstern server er opptak sikret dersom det skjer noe med datamaskin lokalt. Service på anlegg ble fra januar overført fra S.H.O.R.T. security AS til Megard AS. Dette medfører ingen endring i praksis. Kamerautstyret er leid direkte fra leverandør (Siemens). Det er imidlertid en del uavklart i forhold ferdigstilling av anlegget som det jobbes med.

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.

Grunnet vanlig slitasje måtte motor, fjærer og andre deler til en ene porten skiftes, dette medførte en ekstraordinær kostnad på NOK 45 452. To av panelene måtte også skiftes (NOK 24 335).

Dette utgjorde store ekstraordinære kostnader som det ikke var budsjettert for. Dette er imidlertid helt nødvendig vedlikehold. Portene kan ikke stå oppe (sikkerhet) og ikke igjen (folk kommer ikke ut eller inn med biler).

Industriporter AS har døgnvakt og rykker ut ved behov. Dersom portene ikke fungerer koster en utrykning i helgene rundt NOK 10 000,- inkludert arbeide og deler.

For å redusere slitasje på portene oppfordres det til å redusere bruken av garasjeportene til gangtrafikk (§11).

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.

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. Dette inngår i arbeidet med å redusere kostnader.

Lading av el-biler

Alle som ønsker å lade el-bil skal opp egen kurs for dette (se forslag til vedtektsendring). Et slik opplegg SKAL skje via sameiets el-leverandør Storo Elektro. 2015 var det første året med måleravlesning av forbruk av strøm til lading av El-biler. Dette viste at det store individuelle forskjeller i forbruk. Alle som lader El-biler skal rapportere inn forbruk til styret slik at forbruk blir fakturert. Et system for dette er blitt utarbeidet og innført.

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 flere perioder. I 2015 ble det innført tiltak for å forbedre sikkerheten:

- Antall systemer for portåpner ble redusert fra to til ett.
- Ved overgang til nytt låssystem er det nå kun ett nøkkelsystem for adgang til garasjeanlegget mot to tidligere.
- Det er innført toveis adgangskontroll mellom oppganger og garasjeanlegg
- Ett nøkkelsystem mot tidligere to for adgang til sykkelbodene
- Avblending av dør mellom sykkelboder og garasjeanlegg.
- Sikkerhetslister for å forsterke dører mot innbrudd på dør inn til vindeltrapp på enden av D2 blokka.
- Fotocellekontrollert LED lys ved inngang D2 blokka
- Fotocellekontrollert LED lys ved den ene garasjeporten

Til tross for en rekke tiltak er det fortsatt innbrudd i anlegget.

Det er derfor viktig at beboere ikke gjør det attraktivt for innbruddstjuver:

- Ikke ha verdisaker eller lettomsettelig gods liggende synlig i bilen
- Ikke plasser lettomsettelig gods som sykler o.l. i anlegget (Husordensreglene §5)

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.

Dessverre er det svært mange som ikke påser at garasjeporten at garasjeporten går ned ved ut og innkjøring. Dette skjer også på natten.

Streifvaktordning

Det har til nå vært en streifvaktordning i anlegget. Sett i lys av antall inntrenging i anlegget virker det ikke som at dette har noen preventiv virkning. Det er ett tilfelle hvor vakter pågrep en person rent tilfeldig. Imidlertid har styret observert at vakter ikke har gjort nødvendig observasjoner som dør som var brutt opp, ikke sjekket om dører har vært i lås samt at den ene inspeksjonsrunden har tidlig kveld mot det som i avtalen skal være to etter kl. 24. Styret har vært i dialog med vaktelskap uten at dette har medført endringer i rutineene.

Streifvaktordningen utgjør en betydelig kostnad og kostnadsøkningen har vært langt høyere enn normal prisutvikling ellers.

Det stilles spørsmål om nytteverdien av streifvaktordningen oppveier kostnadene.

**HMS**

HMS-runde ble gjennomført i anlegget 18-april-2015 sammen med Espen Lepperød og vaktmester. Generelt veldig bra orden og ingen større mangler ble påvist.

Vedlikeholdsplan

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 ivarettatt 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. Som en følge av dette, kan det bli et behov for å øke totalkapasiteten for det elektriske anlegget i garasjeanlegget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 878 537.

Dette er kr 99 537 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra eiere for utskifting av nøkkelsystem.

Bemerkning:

Innbetaling fra eiere om utskifting av nye portåpnere kommer under inntekter mens innkjøpet av disse kommer under kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 941 596.

Dette er kr 132 816 høyere enn budsjettet.

Styrehonorar ble budsjettet med kr 80 000. Ordinært sameiermøte avholdt 15.04.2015 vedtok godtgjørelse til det sittende styret på kr 100 000 (utbetaling kr 99 994 skyldes kroneavrunding). Grunnet økningen, økte også arbeidsgiveravgiften som vises under posten personalkostnader.

Revisjonshonorar ble budsjettet med kr 8 000 mens resultatet viser kr 15 645. Avviket skyldes at revisor har endret faktureringsrutiner slik at deler av honorar ikke lenger betales etterskuddsvis. Revisjonskostnaden har dermed økt for 2015, men vil reduseres til normalt nivå i 2016.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 80 000 mens resultatet viser kr 318 668. Garasjesameiet har bestilt og skiftet nøkkelsystem. Deler av kostnadene til det nye nøkkelsystemet er innkrevet fra eiere, og ført under andre inntekter. I tillegg har det vært to store/kostbare reparasjoner på garasjeportene. Dette er nærmere beskrevet under styrets arbeid.

Det har i 2015 vært mindre strømforbruk enn budsjettet. Sameiet deler målere med to andre sameier, og kostnadene er vanskelige å anslå.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -55 891 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 591 768.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 forventes økt med ca 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvebredden Garasjesameie.

Lån

Elvebredden Garasjesameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26.02.2016
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/ Ulf Bakke /s/ Marielle Kristin Kongsvold /s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Elvebredden Garasjesameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebredden Garasjesameie , som viser et underskudd på kr 55 891. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 revisjonsskikk 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 rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger 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.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Elvebredden Garasjesameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 dekning av tap 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2016
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



5568 - ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	792 350	740 895	779 000	869 000
Andre inntekter	3	86 187	88	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		878 537	740 983	779 000	869 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 099	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-99 994	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-15 645	-8 038	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-35 798	-34 675	-36 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-14 733	-25 466	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-318 668	-87 567	-80 000	-95 000
Forsikringer		-32 298	-29 689	-32 500	-36 000
Energi/fyring		-81 887	-143 962	-210 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-328 475	-294 482	-331 000	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-941 596	-715 157	-808 780	-796 100
DRIFTSRESULTAT		-63 060	25 826	-29 780	72 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 169	16 767	12 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 169	16 767	12 000	0
ÅRSRESULTAT		-55 891	42 593	-17 780	72 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-55 891			
Til opptjent egenkapital			42 593		



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 130	3 298
Kortsiktige fordringer	11	110 619	86 746
Driftskonto OBOS-banken		363 227	153 436
Sparekonto OBOS-banken		319 934	543 101
SUM OMLØPSMIDLER		796 910	786 581
<hr/>			
SUM EIENDELER		796 910	786 581
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		591 768	647 658
SUM EGENKAPITAL		591 768	647 658
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 992	43 427
Leverandørgjeld		127 524	95 496
Annen kortsiktig gjeld	12	40 626	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 142	138 923
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 910	786 581
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2016,
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/ Ulf Bakke /s/ Marielle Kristin Kongsvold /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	807 300
Strøm lokaler	650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	807 950

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	792 350

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontra	175
Salg av nøkler og portåpnere	86 012
SUM ANDRE INNTEKTER	86 187

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

Arbeidsgiveravgift	-14 099
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 099

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 2014/2015, og er på kr 99 994. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 906, jf. note 9.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 645.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-14 733
SUM KONSULENTHONORAR	-14 733

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-75 848
Drift/vedlikehold elektro	-7 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 914
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 668

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Leiekostnader sikkerhetsutstyr	-107 013
Lyspærer og sikringer	-568
Vaktmestertjenester	-63 582
Vakthold	-80 346
Renhold ved firmaer	-50 050
Andre fremmede tjenester	-606
Trykksaker	-1 670
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 906



Andre kontorkostnader	130
Porto	-11 396
Gaver	-340
Bankgebyr	-4 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 475

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	330
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 833
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
SUM FINANSINNTEKTER	7 169

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elvebredden Nedre SE, viderefakturert strøm	40 521
Elvebredden Øvre SE, viderefakturert strøm	15 308
Felleskostnader innbetalt til feil selskap (korrigeres i 2016)	700
Kundefordringer, dobbelbetalt faktura (blir refundert i 2016)	-925
Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-24.7.2016 (blir kostnadsført i 2016)	19 297
Forskuddsbetalt vaktmestertjenester januar 2016 (blir kostnadsført i 2016)	5 265
Forskuddsbetalt leie kamerautstyr 1.kvartal 2016 (blir kostnadsført i 2016)	5 479
Forskuddsbetalt leie sikkerhetsutstyr 1.kvt.2016 (blir kostnadsført i 2016)	24 974
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	110 619

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Elvebredden Nedre SE, andel vakthold 3.og 4.kvartal	-40 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 626



INNKOMNE FORSLAG

A) Avvikling av streifvaktordning

Elvebredden garasjesameie har sammen med Elvebredden Nedre streifvaktordning etter avtale med NOKAS. Kostnader for denne avtalene deles lik mellom Elvebredden garasjesameie og Elvebredden Nedre.

Elvebredden garasjesameie andel av kostnadene utgjorde kr 80 000,- for 2015. Dette utgjør et betydelig beløp og det er ikke åpenbart at nytteverdi opp mot kostnad kan forsvares.

Bakgrunn for forslag fra Styret for å fremme forslag om avvikling av streifvaktordning:

Det har vært en del inntrenginger av uvedkommende i anlegget. Kameraopptak viser at disse er veldig komfortable. Videre viser gjennomgang av kameraopptak at vektere overser at garasjeport har stått i oppstilling natterstid og at vekter observerte dette, prøvde å lukke port, men gjorde ikke mer med det. Vekter rapporterte heller ikke dette til vaktentral eller til andre. Port sto da oppe fra kl 04:00 til 08:30. Vektere har også gjennomgående foretatt vaktrunder tidlig kveld mens det i avtalen med NOKAS presiseres at rundene skal fortas mellom 24:00 og 06:00. Videre har vektere ikke oppdaget dører som ikke har vært i lås. Gjentatte ganger passert gjennom en dør til bodområdet som var skadet etter innbruddsforsøk uten å oppdage eller melde i fra om dette.

Disse sakene er blitt meldt av styret til driftsleder ved flere anledninger uten at det er skjedd påviselig bedring i rutiner.

Videre har kostnadene til vakthold økt med raskere takt enn den generelle prisstigningen, 65,7% over 6 år, selv fra 2014 til 2015 hvor den generelle prisstigningen var lav steg kostnaden med 5.9%. Dette er lagt frem for NOKAS.

Imidlertid; beboeres trygget er første prioritet og Styret i Elvebredden garasjesameie anser dette som en så viktig sak at dette er en sak som må avgjøres av Årsmøtet for Elvebredden garasjesameie.

Styrets anbefaling:

Styret i Elvebredden garasjesameie har det siste året prioritert sikkerhet, dette har medført kostnader. Styret har god erfaring med kameraovervåkning. Noe av det som spares inn på å avvike vokterordningen kan brukes til å utvide denne. Det er også aktuelt med sanntidsovervåkning på noen kamera natterstid, dette vil ha stor preventiv virkning.

Forslag til vedtak:

Streifvaktordningen avvikes og midlene som spares inn brukes til å utvide kameraovervåkingen.

Flertallskrav: Alminnelig flertall



B) Endring i vedtektene § 5-1

Endres fra:

§5-1 Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon i et av sameiene på Elvebredden, bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene på Elvebredden eller til eier av eierseksjon i nevnte sameier.

Forslag til endring

§5-1 Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon i et av sameiene på Elvebredden, bare overføres til seksjonseiere på Elvebredden. Dersom en eierseksjon i et av sameiene i Elvebredden skal selges uten at sameieandel med rett til parkeringsplass skal følge med seksjonen, *skal salg av sameieandel med rett til parkeringsplass gjennomføres før salg av eierseksjonen* i samsvar med de betingelser for overføring av sameieandeler som nevnt ovenfor.

Begrunnelse for forslag:

Forslaget gjelder kun ordlyd for å klargjøre innholdet i §5-1. Det er ingen endring i selve vedtekten.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer vedtas.

Flertallskrav: 2/3 flertall

C) Endring i vedtektene § 5-4

Endres fra:

§5-4 Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i sameiene på Elvebredden etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Elvebredden skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie (evt også ved gjentatt utleie) skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Når leietakers/låners adferd medfører at utleier misligholder sine plikter overfor sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved salg eller utleie av p-plasser til eksterne skal nøkkel rekvireres fra forretningsfører.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Foreslås endret til:

§5-4 Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i sameiene på Elvebredden etter følgende retningslinjer;

- Utleie/utlån på regulær basis skal innmeldes til styret med opplysninger om eier, garasjeplass nummer og leietakers navn, adresse og telefonnummer.
- Beboere på Elvebredden skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie (evt også ved gjentatt utleie) skjer på regulær basis. Ved utleie av garasjeplass er det utleier som skal være kontaktledd mot Styret i Elvebredden garasjesameie
- Leietakere som ikke er bosatt på Elvebredden skal ikke ha tilgang til nøkkelbrikke med adgang til oppganger og spesialrom hvilket betyr at til personer som ikke er bosatt i Lillogata 5 skal det rekvireres nøkkelbrikker som kun gir adgang til garasje via kortleser ved garasjeportene
- Når leietakers/låners adferd medfører at utleier misligholder sine plikter overfor sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkkelbrikker og garasjeportåpnere og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes eller selges til andelseiere i Elvebredden Øvre og Elvebredden Nedre og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Begrunnelse for forslag:

Kulepunkt 2 utgår da det ikke styret i Elvebredden garasjesameie å drive formidling. Dette er en sak for den enkelte andelseier. De som ønsker å leie eller å leie ut kan benytte sameiets hjemmeside.

Kulepunkt 4 legges til da det nye nøkkelsystemet gir anledning til å begrense adgangen kun til definerte innganger.

Kulepunkt 6 endres for å tilpasses det nye låssystemet.

I siste avsnitt er ordlyd endret for å klargjøre at salg av spesialrom kun kan skje til andelseiere.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer vedtas.

Flertallskrav: 2/3 flertall



D) Endring i vedtektene § 10 Styret, første avsnitt

Endres fra:

Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Årsmøtet velger på hvert årsmøte en seksjonseier som fortrinnsvis skal sitte i styret i 2 år for å sikre kontinuitet. Styrene i sameiene Elvebredden Nedre og Elvebredden Øvre velger hvert år et medlem til å representere disse i styret i Elvebredden garasjesameie. Styrets medlemmer må være sameiere i garasjesameiet. Styret konstituerer seg selv, og velger styreleder i sin midte.

Endres til, med virkning fra Årsmøtet 2017:

Styret består av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styreleder og 1 styremedlem velges av årsmøtet - styreleder velges særskilt. Det andre medlemmet og varamedlemmet velges av styrene i Elvebredden Nedre (EN) og i Elvebredden Øvre (EØ). ENs representant er styremedlem i år som ender med oddetall, og vara i år som ender med partall. EØs representant er styremedlem i år som ender med partall, og vara i år som ender med oddetall.

For å sikre kontinuitet, velges styreleder for 2 år i år som ender med oddetall, og 1 styremedlem velges for 2 år i år som ender med partall.

ENs og EØs representanter velges av styrene for 1 år.

Styrets medlemmer må være sameiere i Garasjesameiet.

Begrunnelse for forslag:

Styreleder står ansvarlig overfor Årsmøtet. Det er derfor rimelig at Styreleder velges av Årsmøtet. Det at Styreleder og Styremedlem velges av årsmøte sikrer at to av styrets medlemmer er valgt av Årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer vedtas.

Flertallskrav: 2/3 flertall



E) Nytt punkt under §6 i Vedtektene og endring av §8 i Husordensreglene

Styret ser behovet for å legge til et nytt punkt i vedtektene som regulerer lading av elbiler samt endre husordensreglene tilsvarende.

1) Nytt punkt under Vedtektene §6

§6-3 Lading av elektrisk motorvogn skal skje fra montert ladepunkt med måler ved den aktuelle parkeringsplass.

Eier bekoster selv ladepunkt med måler på sin parkeringsplass. Ladepunkt skal settes opp av autorisert installatør utpekt av styret. Eier skal på forhånd melde inn til styret innstallasjon. Forbruk rapporteres til styret kvartalsvis. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nytt punkt vedtas.

Flertallskrav: 2/3 flertall

2) Ordlyd i §8 i husordensreglene

Endres fra:

Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret. Ekstra leie vil i slike tilfeller bli belastet etter antatt forbruk.

Til:

Lading av elektrisk motorvogn skal skje fra montert ladepunkt med måler ved den aktuelle parkeringsplass

Eier bekoster selv ladepunkt med måler på sin parkeringsplass. Ladepunkt skal settes opp av autorisert installatør utpekt av styret. Eier skal på forhånd melde inn til styret innstallasjon. Forbruk rapporteres til styret kvartalsvis. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.

Annet ekstraordinært forbruk må avtales med styret og ekstra leie vil i slike tilfeller bli belastet etter antatt forbruk.

Begrunnelse for forslag til endring:

Regulering av lading av elektrisk motorvogn på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer vedtas.

Flertallskrav: Alminnelig flertall



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, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.