



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 105 464  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Fahadd W. Gul  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		602 841	547 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>602 841</b>	<b>547 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 089	21 989
Annen driftskostnad		359 698	574 962
<b>Sum kostnader</b>		<b>382 787</b>	<b>596 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>220 054</b>	<b>-49 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		714	2 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>714</b>	<b>2 808</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>714</b>	<b>2 808</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 768	-46 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<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>			
Andre fordringer		9 126	11 081
Sum fordringer		9 126	11 081
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 241	247 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 241	247 211
Sum omløpsmidler		474 367	258 292
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 367</b>	<b>258 292</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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		466 037	245 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>466 037</b>	<b>245 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>466 037</b>	<b>245 269</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		2 751	1 516
Annen kortsiktig gjeld		5 579	11 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 330</b>	<b>13 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 330</b>	<b>13 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 367</b>	<b>258 292</b>



## Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Ringnes Park Øst 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. 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 Ringnes Park Øst 4 Sameie  
avholdes torsdag 27. april 2017 kl. 19:00 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag,  
Valdres gt. 1.

---

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. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne saker til behandling

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 20.03.2017

Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Katharina Helena Hesbø/s/

David Walaas Krogh/s/

Bjørn Rossevatn/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4
Styremedlem	Katharina Helena Hesbø	Toftes Gate 8
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2
Styremedlem	Bjørn Rossevath	Toftes Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Ringnes Park Øst 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105464, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 4

Gårds- og bruksnummer :

225 452

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.

Ringnes Park Øst 4 Sameie har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det har vært personskader i løpet av året.

### 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

Alle Sameiene i Ringnes Park Øst inngikk i 2010 en rammeavtale med ønske om å forenkle styrenes arbeide mht. samarbeidet sameiene imellom samt å dra nytte av stordriftsfordeler ved at det kan inngås felles avtaler på tvers av sameiene.

De åtte sameiene er:

*RPØ 3 – Toftes gate 2*

*RPØ 4 – Toftes gate 4*

*RPØ 5 – Toftes gate 6*

*RPØ 6 – Toftes gate 8-12*

*RPØ 7 – Biermanns gate 11*

*RPØ 8 – Biermanns gate 9*

*RPØ Garasjesameie*

*RPØ Gårdsromsameie*

Jfr. Lov om eierseksjoner skal alle sameier ha et styret. For å oppnå optimale stordriftsfordeler og samarbeide sameiene imellom er det ønskelig at alle styrene i sameiene i RPØ består av de samme personer og at styremedlemmene har de samme vervene i alle styrene.

Dette legges til rette ved at det velges én valgkomité for alle sameiene og at valg av valgkomité gjøres på møtet til fellessameiet Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

Styrene i RPØ har felles e-post: [rpoggs@gmail.com](mailto:rpoggs@gmail.com) og hjemmeside [web4.herborvi.no/5704/](http://web4.herborvi.no/5704/) for informasjon om sameiets vaktmester- og renholdstjenester samt parkering og forsikring se også «Orientering om sameiets drift».

## STYRETS ARBEID I SISTE STYREPERIODE

### Generelt

Styret har hatt et år med aktiv oppfølging av flere større og mindre løpende saker. Vi har hatt glede av kontinuitet i styresammensetningen, sammen med litt fornyelse som bringer inn nye ideer. Samarbeidet i styret har fungert godt.

Flere prosjekter fra forrige styreperiode har vært under oppfølging, som nå er fullført.

Styret har i tillegg besvart henvendelser fra beboere og seksjonseiere. Vi opplever mye positivitet og at beboere generelt gleder seg over et bomiljø som er hyggelig og velfungerende.

### Vedlikehold

#### Lekkasjer fra gårdsrom

Gårdsrommet har blitt tilbakeført etter gravearbeidene. Vi kan konstatere at lekkasjene ned til garasjenivået har opphørt. Det er imidlertid fortsatt noe vanngjennomtrenging til bodområde "J", i bakveggen mot Valdresgata. Det som ved store nedbørsmengder drypper fra taket samles opp i en liten plastbeholder og fordampes. Det er også noe inntrenging av vann i hjørnet i samme bodområde. Dette vannet kan samle seg opp i en dam på gulvet, men fordampes av seg selv. Dette området må holdes under oppsikt. Her har det i graveprosjektet blitt gjort flere tiltak. Vi har begrenset omfanget og selv om alle feil ikke er funnet, vurderer styret at omfanget nå er så lite at det ikke rettfærdiggjør et nytt, enda mer omfattende graveprosjekt. Et nytt graveprosjekt vil sannsynligvis medføre at

brystningsmur, utfylling, fordrøyningskum etc. må fjernes og så tilbakeføres, noe som vil medføre store kostnader for sameiet.

### **Valdresgata**

Området i hjørnet mellom Biermanns gate og Valdresgata har blitt sikret mot skader fra overvann, og har fått ny beplanting for å stoppe ferdsel nær seksjonen med markterrasse her. Grøntanlegget langs hele gaten trenger også vedlikehold.

### **Utskiftinger**

Vi har skiftet flere vindusrammer for luffevinduer hvor det var råte. Vi har også skiftet ut ståldøren ved siden av garasjeporten. Denne var svært slitt, noe som medførte at den ikke alltid lukket ordentlig. Dette ga uvedkommende adgang til bygget. I perioden har låsesmed bl.a. byttet ut flere defekte dørlåser til korridorene.

I tillegg har vi engasjert Drogseth til å skifte sprukne fasadeplater på taket og i toppetasjene. Dette arbeidet er ikke startet i skrivende stund, men platene er i bestilling. Neste kommende prosjekt av større omfang er å male vinduer utvendig, dette vil bli satt i gang når økonomien tillater det.

### **Varme/Ventilasjon**

Vi har fått hjelp av OBOS Prosjekt til å vurdere varme og ventilasjon hos oss, med inspeksjon i noen seksjoner. Vi er avhengig av at alle beboere drifter varme og ventilasjonsanlegget riktig. Din bruk betyr mye for fellesskapet og det er viktig at alle gjeldende retningslinjer og anbefalinger følges. Hver seksjon er tilkoblet vannbåren varme og har et ventilasjonsanlegg med ventiler for lufttilførsel over vinduene og avsugsvifte i kjøkkenheten.

Styret har jobbet med bevisstgjøring om hvordan vinduer som står åpne i hele fyringssesongen medfører økte energikostnader for alle. I tillegg øker sjansen for at vinduene tar skade. Vær oppmerksom på at slike skader er den enkeltes seksjonseiers ansvar, og kostnader for utbedring vil måtte bli dekket av den enkelte. Ventilasjonsventilene over alle vinduer må alltid stå åpne. Dette sikrer balansert utskifting av luft.

Rapporten fra OBOS Prosjekt peker på stengte ventiler og resulterende høy luftfuktighet kombinert med lav utetemperatur som årsak til fuktskader i utføringene. Utføringene er utført i malt trefiber og sveller opp ved fukt. Normalt er fuktpåvirkningen kortvarig, men materialet er varig skadet uten at det betyr at det er annet enn visuelt skjemmende. Slike skader er også den enkeltes seksjonseiers ansvar, og vil måtte utbedres av hver enkelt seksjon. Dette er også bekreftet i OBOS Prosjekts rapport.

Radiatorne er utstyrt med termostat. Denne settes til en komfortabel innetemperatur, normalt trinn 3, som tilsvarer ca 22 °C. Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til \*, som en sikkerhet mot frostskafer. Vurdér også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca 17 °C.

Vi har nå besluttet å iverksette rens av ventilasjonsanleggene, inkludert vifter som er montert i kjøkkenhetter. Oppstart vil bli tidlig 2017. Renseutstyret entrer i hver kanal ifra hver kjøkkenhette. Det vil ikke bli smuss i leiligheten. Rør og vifte renses mekanisk og det som løsner, suges ut. Prosjektet vil også påvise om seksjonen har ettermontert



avtrekkshetter, og i så tilfelle om disse er av riktig type i henhold til byggets ventilasjon. For å få til en god gjennomføring er vi avhengige av samarbeid fra beboere og seksjonseiere. Servicepersonellet vil ha behov for tilgang til leilighetene. Entreprenør vil lage en liste over tidspunkter, som blir distribuert i oppganger og postkasser i god tid. Det er veldig viktig at dere følger opp gjennomføringen og er til stede for å anviser servicepersonell på det tidspunktet som blir oppslått. Samarbeid eventuelt med naboen.

## **Heiser**

Vi har vedlikeholdsavtale med Euroheis. De har utrykning ved feil, og rutineinspeksjon hvert halvår. Heisene er avanserte, automatiserte innretninger hvor vi også har driftspåbud. Din forsiktighet i bruk av heis er viktig for driftssikkerheten. Unngå særlig å sperre dører. Heisene er nå i en fase hvor rutinemessig vedlikehold stadig avdekker komponenter som må skiftes etter feilbruk eller slitasje. Dette er store kostnader, som vi er nødt til å prioritere.

## **Vaktmester/Renhold**

Leveres av Vaktmester Andersen AS. Vaktmester følges opp ukentlig og rapporterer rutinemessig status og avvik. Styret vil gjerne ha dine innspill om noe er defekt/slitt. Vaktmester er responsive på vår kritikk om utførelsen kan forbedres. Samarbeidet oppleves som godt, men krever kontinuerlig oppfølging. Vår faste vaktmester er Espen Burmeister og kontaktpersonen sentralt er Espen Myhre.

Renhold av oppgangene utføres ukentlig av samme firma. Her vil styret også gjerne ha dine innspill om utførelsen. Når vi innimellom har sagt ifra om ikke tilfredsstillende utførelse har dette blitt bedre i etterkant. Renhold må også følges opp kontinuerlig, og vi vil gjerne ha tilbakemeldinger fra beboere på utførelsen.

## **Uteareale**

Stell av grøntarealer er en vesentlig post som også krever styrets oppfølging. Et velstelt uteareal gir mye verdi tilbake. Det er gledelig å se det så mye i bruk sommerstid. Alle må vise hensyn til andres bruk. Særlig anbefales barn og foreldre bli bedre til å holde leker i sandkassen. Hundeeiere må fjerne ekskrementer, også under busker etc. Sykkeliere må passe på sykkelene og fjerne dem om de ikke er i bruk. I vår vil vi rydde bort sykler som er forlatt, for å gi plass til de som brukes. Dette vil bli varslet i god tid.

Vi skal oppruste gårdsrommet etter vedtaket på sameiemøtet i fjor. Spørreundersøkelsen i desember har gitt et inntrykk av at beboere er ganske godt fornøyd med uterommet som det er, men forbedringsforslag er til vurdering.

## **Avfall og fellesarealer**

Avfallsrommet er en møteplass, og det er viktig at alle bidrar til at dette er et innbydende sted. Avfallsrommet er kun til for husholdningsavfall og papir/papp. Etter kameraovervåkingen har det blitt betydelig mindre frasatt søppel. Det er positivt. Hver gang dette ikke overholdes medfører det ekstra arbeid og kostnader, og det vil derfor forfølges.



## **Brann/rømning**

Sameiets viktigste bidrag her er et styre som holder anlegget under forsvarlig tilsyn, at alt virker forskriftsmessig og at det er ryddig. Beboere må bidra med å sette seg inn i rømningsplan og brannforskrift på oppslag i hver oppgang og holde rømningsveier frie. Derfor er all oppbevaring av barnevogner, møbler etc. forbudt i korridorene av hensyn til din egen, og andres, sikkerhet. Husk at ved en evakuering kan det bli nødvendig å komme til med båretstyr, etc.

## **Uvedkommendes adgang**

Vi er stadig plaget av at uvedkommende finner veien til fellesarealene. Dette er en betydelig sikkerhetsrisiko. Noen tar seg opp på takterrassene. Dette er en fare for brann, fall, forsøpling og skadeverk. Noen slipper disse inn og det må det bli slutt på. Ikke slipp uvedkommende inn! Når du selv går inn etter noen andre, vis uoppfordret nøkkelbrikken, slik at det forblir godt naboskap. Følger noen etter deg inn, be vennlig personen om å fremvise nøkkelbrikken.

Dessverre hadde vi et tilfelle av innbrudd i bodområdet i august. De kom seg inn gjennom den eneste usikrede døren til flere tilstøtende bodområder over nettingtakene, brøt seg inn i og stjal fra flere boder. Dette ble politianmeldt og den aktuelle døren er nå sikret.

Vi hadde også innbrudd i postkasser i juli. Dette ble politianmeldt og videobilder fra overvåkningskamera ble fremlagt for politiet. Nylig opplyste politiet per brev om at dette har ført til domfellelse og ubetinget fengselsstraff. Dette er svært positivt at tiltakene vi gjør for å sikre bomiljøet nytter. Nå blir postkassenes langluker forsterket med et beslag som skal hindre innbrudd i postkassene.

## **Kabel-TV og Internett**

Vi har en nylig fornyet kollektiv avtale med Canal Digital og nye digitale dekodere med opptaksmulighet. Canal Digital kan levere bredbånd gjennom antenneuttaket. Se [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no) for mer informasjon.

Sameiet har også en avtale om rabatterte priser på bredbånd med Lynet internett. Se [www.lynet.no](http://www.lynet.no) for priser og bestilling.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Felleskostnader i 2016 var til sammen kr 600 324,-, iht. budsjett  
Andre inntekter på kr 2 517,- er korrigerings på reskontro.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 382 787,-.  
Dette er kr 184 227,- lavere enn budsjettet og skyldes at planlagt aktivitet ikke ble iverksatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 220 768,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 466 037,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting/rehabilitering av utvendig plater på bygget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 4 Sameie.

### Lån

Ringnes Park Øst 4 Sameie har ikke lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 10 % reduksjon av kategorien felleskostnadene samt justering av kabel-TV avgiften iht. kostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.03.2017  
Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Katharina Helena Hesbø/s/

David Walaas Krogh/s/

Bjørn Rossevath/s/



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Ringnes Park Øst 4 Sameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2017  
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	600 324	547 908	600 000	549 000
Andre inntekter	3	2 517	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>602 841</b>	<b>547 908</b>	<b>600 000</b>	<b>549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 853	-2 717	-2 717	-2 853
Styrehonorar	5	-20 236	-19 272	-19 272	-20 236
Revisjonshonorar	6	-4 839	-9 181	-7 200	-7 200
Forretningsførerhonorar		-69 868	-68 015	-70 650	-71 800
Konsulenthonorar	7	-809	-1 166	0	-850
Drift og vedlikehold	8	-49 846	-256 818	-213 910	-145 000
Forsikringer		-62 006	-60 790	-64 437	-64 600
Kommunale avgifter	9	-114 458	-119 382	-118 850	-119 714
Energi/fyring		-15 949	-11 263	-20 000	-21 000
Kabel-/TV-anlegg		-38 459	-44 053	-45 428	-49 400
Andre driftskostnader	10	-3 465	-4 293	-4 550	-4 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-382 787</b>	<b>-596 951</b>	<b>-567 014</b>	<b>-506 753</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>220 054</b>	<b>-49 043</b>	<b>32 986</b>	<b>42 247</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	714	2 808	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>714</b>	<b>2 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>220 768</b>	<b>-46 235</b>	<b>32 986</b>	<b>42 247</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		220 768			

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	12	9 126	11 081
Driftskonto OBOS-banken		433 151	215 351
Sparekonto OBOS-banken		32 090	31 860
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>474 367</b>	<b>258 292</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 367</b>	<b>258 292</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		466 037	245 269
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>466 037</b>	<b>245 269</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 579	11 507
Leverandørgjeld		2 751	1 516
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 330</b>	<b>13 023</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 367</b>	<b>258 292</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2017,  
STYRET I RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Sigbjørn Windingstad/s/

Katharina Helena Hesbø/s/

David Walaas Krogh/s/

Bjørn Rossevatn/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	554 964
Kabel-TV	45 360
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>600 324</b>

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

Korrigeringer på reskonto	2 517
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 517</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 853
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 853</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 2015/2016, og er på kr 20 236.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 839.

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

OBOS Prosjekt AS	-173
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-636
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-809</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 048
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 846</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-63 024
Renovasjonsavgift	-51 434
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 458</b>

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

Trykksaker	-195
Andre kontorkostnader	-414
Porto	-587
Bankgebyr	-2 269
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 465</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>714</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	9 126
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 126</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomité, til årsmøtet 27. april 2017.

**Alle velges for 1 år**

**Styreleder:**

Sigbjørn Windingstad, Toftes gt. 4, 0556 Oslo e-post: [swinding@online.no](mailto:swinding@online.no)

**Styremedlemmer:**

David Walaas Krogh, Toftes gt. 2, 0556 Oslo e-post: [dufniallm@gmail.com](mailto:dufniallm@gmail.com)  
Gørild Slettjord Wiik, Toftes gt. 2, 0556 Oslo e-post: [gorild.wiik@outlook.com](mailto:gorild.wiik@outlook.com)  
Kristoffer Aurdal, Toftes gt. 2, 0556 Oslo e-post: [kristoffer.aurdal@gmail.com](mailto:kristoffer.aurdal@gmail.com)

**Valgkomité:**

Elisabeth Risøy, Toftes gt. 8, 0556 Oslo e-post: [elisabeth@risoy.com](mailto:elisabeth@risoy.com)  
Bjørn Rossevatn, Toftes gt. 2, 0556 Oslo e-post: [b.rossevatn@gmail.com](mailto:b.rossevatn@gmail.com)  
Camilla Evensen, Toftes gt. 2, 0556 Oslo e-post: [camillus\\_evensen@hotmail.com](mailto:camillus_evensen@hotmail.com)

Oslo, 27. februar 2017

Med hilsen valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene;  
Gørild Wiik, Aleksander Sekowski og Camilla Evensen.



## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [rpoggs@gmail.com](mailto:rpoggs@gmail.com)

Se sameiets hjemmeside på [web4.herborvi.no/5704/](http://web4.herborvi.no/5704/) for ytterligere informasjon.

### 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.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten for utearealet er organisert av Ringnes Park Øst Gårdsrom og ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

Dersom vaktmester rekvireres må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

### Renhold

Renholdstjenesten for alle sameiene i Ringnes Park Øst ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

### Parkering

Parkering er organisert gjennom sameiet Ringnes Park Øst Garasjesameie, bruksretten til garasjeplassene tilhører de respektive sameiere som har ervervet slik. For erverv av garasjeplass må vedkommende være sameier i ett av eierseksjonssameiene i Ringnes Park Øst 3-8 SE.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

**HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

**Kabel-TV**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Avtalen om fjernvarme administreres gjennom Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2015 Rehabiliterert terrassene i toppetasjen