



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 321 346
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: ROSENHOLM GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2017

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		339 508	217 716
Sum inntekter		339 508	217 716
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 762
Annen driftskostnad		276 675	295 745
Sum kostnader		292 649	311 507
Driftsresultat		46 859	-93 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 552	4 682
Sum finansinntekter		4 552	4 682
Annen finanskostnad			87
Sum finanskostnader		0	87
Netto finans		4 552	4 595
Ordinært resultat før skattekostnad		51 411	-89 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 411	-89 196
Årsresultat		51 411	-89 196
Totalresultat		51 411	-89 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		51 411	-89 196
Sum overføringer og disponeringer		51 411	-89 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			18 646
Andre fordringer		12 931	40 540
Sum fordringer		12 931	59 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 583	103 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 583	103 832
Sum omløpsmidler		204 514	163 019
SUM EIENDELER		204 514	163 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		184 591	133 181
Sum opptjent egenkapital		184 591	133 181
Sum egenkapital		184 591	133 181
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		1 885	8 460
Annen kortsiktig gjeld		18 037	21 378
Sum kortsiktig gjeld		19 922	29 838
Sum gjeld		19 922	29 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 514	163 019



Til seksjonseierne i Rosenholm Garasjesameie

**Velkommen til sameiermøte, mandag 3. april 2017 kl. 18.00
i Holmlia Kirke, Ravnåsveien 28, 1254 Oslo**

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 Rosenholm 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 Rosenholm Garasjesameie
avholdes mandag 3. april 2017 kl. 18.00 i
Holmlia Kirke, Ravnåsveien 28, 1254 Oslo

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

- A) Forslag fra Høgåsen brl.
 - B) Forslag fra styret i Rosenholm garasjesameie
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. PLANER OG BUDSJETT FOR KOMMENDE ÅR, HERUNDER FASTSETTELSE AV MEDLEMSBIDRAG

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hvert borettslag utpeker ett styremedlem med varamedlem, med unntak av Høgåsen borettslag som utpeker to styremedlemmer og to varamedlemmer. Dokumentasjon på utpekt styremedlem må fremlegges ved årsmøtets åpning. Medlemmene utpekes for et tidsrom av 2 år og kan gjenutpekes. Styrets leder velges blant de utpekte, ved særskilt valg, et 1 år av gangen.

Oslo, 2. mars 2017

Styret i Rosenholm Garasjesameie

Unn Doknæs /s/

Arvid Gramstad /s/

Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/

Hanne Kristensen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unn Doknæs	Høgåsveien 74 C
Nestleder	Arvid Gramstad	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A
Styremedlem	Per Kristian Ingvaldsen	Liakollveien 22
Styremedlem	Hanne Kristensen	Høgåsveien 84 D
Varamedlem	Egil Clemetsen	Høgåsveien 86C
Varamedlem	Torfinn Grotli	Liakollveien 28 B
Varamedlem	Odd Jørgensen	Liakollveien 22
Varamedlem	Arne Henry Svård	Høgåsveien 86 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rosenholm Garasjesameie

Rosenholm Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988321346, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Sameiet består av 166 garasjer beliggende i to underetasjer i Liakollveien 18-24 under Furulia Borettslag og Oslo Kommune Boligbygg.

Høgåsen Borettslag	66 plasser sameiebrøk 66/166
Furulia Borettslag	11 plasser sameiebrøk 11/166
Krummedike Borettslag	28 plasser sameiebrøk 28/166
Oslo Kommune Boligbygg	6 plasser sameiebrøk 6/166

De siste 55 plassene eies/ disponeres av andelseiere i Høgåsen og Krummedike som en garasje nr. 2 for leiligheten. Disse garasjene kan omsettes til andelseiere i de tre borettslagene, eller Oslo Kommune Boligbygg.

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.

Rosenholm Garasjesameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter i perioden. Det har vært skadeverk og tyveri av biler i garasjen. Det ble sendt ut ett felles skriv til alle andelseiere med frist til å rydde opp sin plass. Styret er godt fornøyd med andelseiernes opprydding, det er nå ryddig på plassene. Vi har fått laget nye rømningsveier i forbindelse med garasjeportene. Vaktmester har fjernet tagging på inngangsparti/nedkjøring til garasjeplan U2. Holmlia Vaktmesterservice har flyttet dør inn til trappeoppgangen i nr. 20 og etablert en sluse som skaper fysisk skille mellom teknisk rom for Liakollveien 18-20 og garasjen.

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

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 339.508. Dette er kr 106.508 høyere enn budsjettet og skyldes den vedtatte økningen på forrige ordinære sameiermøtet. Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering til EI bil eiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 292.649. Dette er kr 16.649 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at eierne vedtok flere utbedringer enn hva som lå i det opprinnelige budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 51.411 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Andre kommentarer til regnskapet

På grunn av ny strømmåler har det blitt forsinket fakturering fra Furulia brl. 3 mnd 2015 og hele 2016 på anslagsvis kr 20.000 – 25.000, med forbehold om strømprisen. Dette kommer som kostnad i 2017. Avsetning kortsiktig gjeld note 12, kr 7.560 er feil ført, og oppgjort og betalt den 22.05.16.

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 184.592.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017". 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 ikke beregnet med større vedlikehold i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016. Ref. tidligere kommentarer til regnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 2.257 (+7,9 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenholm Garasjesameie.

Lån

Rosenholm Garasjesameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør kr 27.315 inkl. mva.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. mars 2017

Styret i Rosenholm Garasjesameie

Unn Doknæs /s/

Arvid Gramstad /s/

Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/

Hanne Kristensen /s/



Til Sameiermøtet i Rosenholm Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rosenholm Garasjesameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 51 411. Årsregnskapet 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Rosenholm Garasjesameie

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.

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 modifiserer 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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Rosenholm Garasjesameie

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, 14. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor



**628 - ROSENHOLM GARASJESAMEIE
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	110 000	66 000	83 000	132 000
Innbetalinger		222 000	133 200	150 000	266 000
Andre inntekter	3	7 508	18 516	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		339 508	217 716	233 000	398 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 974	-1 763	-2 000	-3 000
Styrehonorar	5	-14 000	-14 000	-14 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-6 750	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-26 015	-25 015	-26 000	-26 000
Konsulenthonorar	7	-2 288	-4 220	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-157 223	-156 834	-83 000	-90 000
Forsikringer		-27 618	-27 962	-30 000	-30 000
Energi/fyring		23	-14 985	-50 000	-25 000
Andre driftskostnader	9	-58 179	-59 979	-59 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-292 649	-311 507	-276 000	-273 000
DRIFTSRESULTAT		46 859	-93 791	-43 000	125 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 552	4 682	1 000	1 000
Finanskostnader		0	-87	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 552	4 595	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		51 411	-89 196	-42 000	126 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		51 411			
Fra opptjent egenkapital			-89 196		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36	130
Kundefordringer		0	18 646
Kortsiktige fordringer	11	12 895	40 410
Driftskonto OBOS-banken		115 933	28 724
Sparekonto OBOS-banken		75 649	75 108
SUM OMLØPSMIDLER		204 514	163 019
SUM EIENDELER		204 514	163 019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		184 591	133 181
SUM EGENKAPITAL		184 591	133 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 477	8 448
Leverandørgjeld		1 885	8 460
Annen kortsiktig gjeld	12	7 560	12 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 922	29 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 514	163 019
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2. mars 2017

Styret i Rosenholm Garasjesameie

Unn Doknæs /s/ Arvid Gramstad /s/ Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	110 417
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	110 417

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-417
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	110 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ELBIL	7 500
Korrigeringer på reskontro	8
SUM ANDRE INNTEKTER	7 508

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

Arbeidsgiveravgift	-1 974
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974
------------------------------	---------------

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 14 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 288
-------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 288
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 511
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-30 532
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-37 810
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 371
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 223
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
-----------	------

Container	-2 175
-----------	--------

Lyspærer og sikringer	-1 763
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-41 781
---------------------	---------

Snørydding/gressklipping	-2 232
--------------------------	--------

Andre fremmede tjenester	-625
--------------------------	------

Trykksaker	-1 970
------------	--------

Porto	-5 138
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 196
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 179
----------------------------------	----------------



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	233
Renter av sparekonto i OBOS-banken	541
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7
Andre renteinntekter	3 771
SUM FINANSINNTEKTER	4 552

NOTE: 11

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	12 895
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 895

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uavklart kortsiktig gjeld til Furulia brl.	-7 560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 560



5 A Forslag fra Høgåsen Brl.

Forslag til ordinært sameiermøte 3. april 2017 fra seksjonseier Høgåsen borettslag

Høgåsen borettslag eier 66 parkeringsplasser i felles garasjeanlegget og ber om behandling av følgende sak i årlig sameiermøte for 2017:

Vurdering av teknisk mulighet for å sette opp ladepunkter for el-bil i felles garasjeanlegg, samt innhenting tilbud på etablering av og forslag til kostnadsfordeling for drift av ladepunktene med brukerbetaling av strømforbruk (strømforbruk skal ikke inngå i felleskostnader).

Høgåsen borettslag fremmer følgende forslag til vedtak:

1. Rosenholm garasjesameie undersøker teknisk mulighet for å bygge ladepunkter for el-bil i felles garasjeanlegg.
2. Sameiet innhenter pristilbud for etablering av ladeplasser.
3. Sameiet utarbeider et tilbud for seksjonseiere/beboere for etablering av ladeplasser (brukerbetaling av engangsinvestering til ladepunkter).
4. Sameiet utarbeider forslag for avregning av
 - a) Drift av ladeplasser (driftskostnader)
 - b) Betaling for strømforbruk for brukerbetaling, dvs. ikke som del av felleskostnader.
5. Sameiet utarbeider forslag til endringer i sameiets vedtekter for å dekke ladepunkter med brukerbetaling av drift og strømforbruk, samt regler for eventuell senere utbygging/tilknytning og innkjøp for nye andelseiere i grunnlagsinvesteringer.

5 B Forslag fra styret i Rosenholm Garasjesameie

Angående ladepunkter for el-bil

Tilleggsforslag som et alternativ til lading av el-biler i garasjen

Styret i Rosenholm Garasjesameie og Rosenholm Utomhussameie foreslår at det bli utredet muligheten for installasjoner med et kostnadsoverslag av noen ladepunkter for el-biler på parkeringsplassene ved Krummedike Brl og ved Høgåsen Brl. Utgifter til opparbeidelse, drift og strømforbruk vil bli fordelt på brukerne.



FRA DE EIENDE SELSKAP ER FØLGENDE REPRESENTANTER UTPEKT TIL STYRET:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1 fra Oslo Kommune:

Åsmund Floten Spireaveien 19 A

1 fra Høgåsen Brl:

Helene Alm Grønseth Høgåsveien 78 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unn Doknæs Høgåsveien 74 C (Høgåsen Brl)

Arvid Gramstad Liakollveien 26 B (Krummedike Brl)

Per Kristian Ingvaldsen Liakollveien 22 (Furulia Brl)

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Egil Clemetsen Høgåsveien 86C (Høgåsen Brl)

Torfinn Grotli Liakollveien 28 B (Krummedike Brl)

Odd Jørgensen Liakollveien 22 (Furulia Brl)

Arne Henry Svård Høgåsveien 86 A (Høgåsen Brl)



Orientering om sameiets drift

Vedlikeholdsplan

Det som gjenstår: reparere/pusse opp dørene på kortveggen i U1 og U2, nødutgangene.
Male garasjevegg – 1 m opp fra gulv pga avflassing av maling på mur.
Reparere hull i vegg i U2

Vi har mottatt tilbud fra Låsservice AS på bytte av låssystem i garasjen som vil bli gjennomført i løpet av 2017.

OBOS Prosjekt holder fortsatt på med undersøkelser for å finne årsaken til vanninntrenging. Se mail og oppslag fra Arvid.

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

Rosenholm Garasjesameie har avtale om vaktmestertjeneste med Hammersborg Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 22991880.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/portåpnere

Nøkler og portåpnere kan bestilles hos Egil Clemetsen tlf 98206002.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76920530. 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. Rosenholm Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 200	7 200	26 000	24 000
Innbetalinger		66 400	58 100	58 000	58 000
Andre inntekter	3	63	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		73 663	65 300	84 000	82 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 481	-1 269	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-10 500	-10 500	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-20 690	-18 805	-21 000	-21 000
Konsulenthonorar	6	-2 288	-2 004	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold		0	-45 338	-39 000	-33 000
Forsikringer		-3 403	-3 336	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	7	-30 667	-11 577	-21 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-69 028	-92 829	-104 000	-89 000
DRIFTSRESULTAT		4 635	-27 529	-20 000	-7 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	49	71	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49	71	0	0
ÅRSRESULTAT		4 684	-27 458	-20 000	-7 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 684			
Fra opptjent egenkapital			-27 458		



7

Rosenholm Utomhussameie

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	9	9 776	9 428
<u>Driftskonto OBOS-banken</u>		36 233	22 647
SUM OMLØPSMIDLER		46 009	32 075
<hr/>			
SUM EIENDELER		46 009	32 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		36 300	31 616
SUM EGENKAPITAL		36 300	31 616
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	130
Leverandørgjeld		9 709	329
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 709	459
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 009	32 075
<hr/>			
Pantstillelse			
Garantiansvar			

Oslo, 2. mars 2017
Styret i Rosenholm Utomhussameie

Unn Doknæs /s/ Arvid Gramstad /s/ Åsmund Eløten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/