



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 654  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Snorre Bustad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 121 350	551 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 121 350</b>	<b>551 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		89 854	89 854
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 143	7 143
Annen driftskostnad		1 763 035	345 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 860 032</b>	<b>442 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>261 318</b>	<b>108 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 670	805
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 670</b>	<b>805</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 670</b>	<b>805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 988	109 708
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 357	37 500
Sum varige driftsmidler		30 357	37 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 357	37 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 280	
Andre fordringer		35 454	32 091
Sum fordringer		39 734	32 091
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 695	548 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 695	548 146
Sum omløpsmidler		768 429	580 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>798 786</b>	<b>617 737</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		743 194	479 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>743 194</b>	<b>479 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>743 194</b>	<b>479 206</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		45 456	131 148
Annen kortsiktig gjeld		10 137	7 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 592</b>	<b>138 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 592</b>	<b>138 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>798 786</b>	<b>617 737</b>



## **Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst Garasjesameie**

**Velkommen til årsmøte, mandag 29 april 2019 kl. 20:00 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag, Valdresgata 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringnes Park Øst Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Ringnes Park Øst Garasjesameie  
avholdes mandag 29 april 2019 kl. 20:00 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag,  
Valdresgata 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. ARSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Avtale med Næringsseksjonen  
Se saksinformasjon s. 16 og vedlegg side 20

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 26.03.2019  
Styret i Ringnes Park Øst Garasjesameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4
Styremedlem	Kristoffer Aurdal	Toftes Gate 2
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2
Styremedlem	Gørild Slettjord Wiik	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 ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst Garasjesameie

Ringnes Park Øst Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990567654, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 525 / 1

Beliggende Toftes gate 2 til 12 og Biermanns gate 9 til 11.

Alle sameierne i Ringnes Park Øst Garasjesameie er, og må være, seksjonseiere i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst 3 til 8, (Gnr.225, Bnr. 451 til 456).

Sameiet omfatter garasjer, boder, sykkelparkeringsplasser og fellesareal fordelt på ett hovedplan og mezzanin.

Eiendommen har i alt 117 garasjeplasser, sykkelparkeringsplasser og 173 boder, fordelt mellom eierseksjonssameiene i henhold til særskilt tinglyst erklæring, samt fellesareal.

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 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 årsrapport

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:

Styrets arbeid er preget av godt samarbeid, og god kapasitet. Som vanlig er det små og store ting som dukker opp, og disse håndteres fortløpende. I tillegg har vi administrert flere store og små prosjekter. Styret takker for all medvirkning og engasjement fra beboere og eiere.

### Miljø

Styret arbeider for at miljøbelastningen fra vårt sameie er så lav som mulig, gjennom å redusere energiforbruket og se etter muligheter til å utvikle alle funksjoner i sameiet til å bli mer bærekraftige. Dette vil også bidra til et positivt bomiljø. Med ladeanlegget for elbiler gjør vi et stort løft. Styret ønsker å tilrettelegge for bruk av sykkel, og vil tilrettelegge ytterligere for dette. Styret er også opptatt av at ytre påvirkninger bidrar til et positivt bomiljø, og har for eksempel tatt initiativ til å redusere støvmengden fra Toftes gate.

### Brann

Året vil bli husket for den påsatte brannen på skuterparkeringen den 31. mai og brannen som følge av bruk av åpen flamme på takterrassen i Toftes gate 4 den 2. august. Heldigvis ble ingen fysisk skadet, men noen beboere har hatt betydelig ulempe, og brannene har gitt flere en følelse av utrygghet. Begge brannene ble raskt slukket, men likevel oppstod det betydelige skader på bygget i begge tilfeller, og vi har blitt godt ivaretatt av vårt forsikringsselskap, selv om det ble betydelig oppfølging fra styret.

Brannen på skuterparkeringen ble fanget opp av vår kameraovervåkning og ble oversendt politiet. Gjerningspersonen er en fremmed som antenner en skuter, med eksplosiv

brannutvikling som resultat. I skrivende stund er himlingen over, skadet vegg mot avfallsrom og sålen enda ikke bygget opp igjen. Ellers er fasadeplater og andre skadede elementer byttet ut.

Brannen på takterrassen var en beboers uforsiktige omgang med kullgrill, på tross av gjentatt varsling og mange oppslag om forbud. Her ble ikke brannen slukket før varmen hadde smeltet membranen, med påfølgende fuktskader til seks seksjoner som resultat. Den hardest rammede seksjonen var ikke beboelig i fire måneder.

Brannene er en påminnelse om at brann kan skje. Da er det alles ansvar at det alltid er ryddig i alle fellesarealer. Hensatte ting kan både hindre rømning og i seg selv gi næring til flammene.

I etterkant av brannene har styret bestilt en brannteknisk tilstandsrapport for å få en full revisjon av alle sameienes brannsikkerhet. Rapporten inneholder også anbefalinger for utbedringer av registrerte mangler, som følges opp av styret nå. Det var flere alvorlige funn, så dette var et nyttig tiltak.

#### Vedlikeholdsplan

Aase Byggadministrasjon AS har utarbeidet en tilstandsrapport for anlegget vårt sammen med en vedlikeholdsplan for de neste fem årene. Den er tilgjengelig på våre nettsider. Formålet er å gi styret en langsiktighet i planleggingen av vedlikehold og jevnest mulig nivå på felleskostnadene. Rapporten inneholdt få overraskelser, heldigvis.

Det største vedlikeholdsprosjektet i år var vedlikehold av takterrasser og maling av vinduer i toppetasjene. Her var malingen i svært dårlig forfatning og arbeidet ble tidkrevende. Delevegger mellom terrasser, også i enkelte seksjoner i nest øverste etasjen ble malt og fikk nye beslag.

Som følge av brannen i T4 ble takterrassen i sin helhet fornyet, og da fikk den et dekke i vedlikeholdsfri kompositt. Hele membranen under takterrassen ble lagt på nytt, med garanti for utførelse fra Gjensidige, som står som entreprenør.

#### Garasjen

Zaptec ladeanlegg, der alle parkeringsplasser kan kobles til, er ferdig installert. De første 37 ladepunktene er klare til bruk, og noen er allerede i hyppig bruk. Erfaringene så langt er udelt positive. Informasjon om driften er tilgjengelig på våre nettsider.

Ventilasjonsanlegget i garasjen har fått service. Dette er uansett ikke dimensjonert for å ta unna varmen fra kjøleanlegget til Joker. Derfor vil kondensatorene i garasjen flyttes, etter avtale med Joker og seksjonseier. Det vil ventelig også få bukt med støyproblerne som enkelte opplever.

#### Grøntanlegget

I høst kom vi endelig i gang med nytt grøntområde på grusplassen. Et område med flere sitteplasser, opparbeidet bed, nye utelys og skillevegg mot gangveien. I vår skal det plantes i de nye bedene og styret tror at dette området vil være en koselig plass å sitte når det blir litt varmere i været. Det har kommet tilbakemeldinger fra beboere på at den nye skilleveggen er litt for høy. Dette er styret i utgangspunktet enige i. Vi avventer til våren kommer med å se på tiltak, men det kan være at høyden på veggen skal reduseres.



Sommeren i 2018 var eksepsjonelt tørr. Dette, i kombinasjon med vanningsrestriksjonene fra kommunen, resulterte i at grøntanlegget ikke så veldig imponerende ut på sensommeren. De flinke gartnerne våre har gjort det de kan for å redde de plantene som kan reddes. De mener at dersom det ikke blir lenger perioder med sprengkulde i vinter så kan buskene som så ødelagte ut i høst komme tilbake til sommeren igjen.

Dessverre har vi oppdaget en ny lekkasje fra gårdsrommet ned til garasjen i følge med kraftig nedbør. Frosten må slippe taket før vi får undersøkt dette noe nærmere.

### Avfall

Stort sett bruker beboerne avfallsrommet riktig. Det er kun til sortert husholdningsavfall i små poser knyttet igjen, samt til papp/papir. Alt annet skal håndteres slik renovasjonsetaten har bestemt. Det er gratis og levere annet avfall på gjenbruksstasjonene. Kommunale avgifter er sameiets nest største kostnad og vi bestreber oss på å dimensjonere kapasiteten etter behovet. Feil bruk gir sameiet ekstrakostnader og merarbeid for ekstraordinær bortkjøring. Det burde være helt unødvendig. Alle må sette seg inn i disse reglene, og utleiere må sikre informasjon til sine leietakere. Styret er takknemlig for tips som gjør at vi kan følge opp tilfeller der reglene ikke følges.

### Sikkerhet

Sikkerhet er i kontinuerlig fokus for styret. Det viktigste bidraget til sikkerhet er å holde alt i orden. Vi setter pris på beboeres melding til styret når noe ikke er som det skal være, f.eks. gjenstander hensatt i fellesarealer. Vaktmester rapporterer om eventuelle feil i sin ukentlige runde, og styret har jevnlig internkontroller. Vi bestreber oss på å engasjere anerkjente leverandører med gode HMS-rutiner.

Skallsikringen er viktigste tiltak for vår alles sikkerhet. Beboeres bidrag for alles sikkerhet er å melde styret dersom dører ikke virker, samt å være oppmerksom. Dette gjelder spesielt garasjeport. Styret oppfordrer til å vise nøkkelen når andre slipper deg inn.

Vi ønsker oss alle et trygt og hyggelig bomiljø, og det må vi alle sammen skape hver dag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 121 350.

Dette er kr 1 388 350 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnadene. Andre inntekter består i hovedsak av infrastruktur el-bil lading og ladebokser. Dette var ikke budsjettert..

### Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 860 032.

Dette er kr 1 185 878 høyere enn budsjettert og må sees i sammenheng med Andre inntekter. Prosjektet var ikke budsjettert.

### Resultat

Årets resultat er på kr 263 988 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 712 836.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2019».

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 315 000 til normalt vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst Garasjesameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Ringnes Park Øst Garasjesameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ringnes Park Øst Garasjesameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2019  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
Registrert revisor



## RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE ORG.NR. 990 567 654, KUNDENR. 5703

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	734 400	547 008	733 000	754 000
Andre inntekter	3	1 386 950	4 052	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 121 350</b>	<b>551 060</b>	<b>733 000</b>	<b>754 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 104	-11 104	-11 104	-11 472
Styrehonorar	5	-78 750	-78 750	-78 750	-81 362
Avskrivninger	11	-7 143	-7 143	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 538	-9 350	-9 400	-11 500
Forretningsførerhonorar		-46 650	-45 448	-46 800	-47 500
Konsulenthonorar	7	-21 935	-10 548	-25 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 587 257	-179 962	-385 000	-315 000
Forsikringer		-30 537	-60 765	-32 800	-33 000
Energi/fyring		-35 457	-27 570	-48 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-31 661	-11 518	-37 300	-37 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 860 032</b>	<b>-442 157</b>	<b>-674 154</b>	<b>-622 434</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>261 318</b>	<b>108 903</b>	<b>58 846</b>	<b>131 566</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 670	805	500	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 670</b>	<b>805</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>263 988</b>	<b>109 708</b>	<b>59 346</b>	<b>131 566</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		263 988	109 708		



## BALANSE

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	30 357	37 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 357</b>	<b>37 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		730	1 554
Kundefordringer		4 280	0
Kortsiktige fordringer	12	34 724	30 537
Driftskonto OBOS-banken		693 548	513 234
Sparekonto OBOS-banken		35 147	34 912
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>768 429</b>	<b>580 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>798 786</b>	<b>617 737</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		743 194	479 206
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>743 194</b>	<b>479 206</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 137	7 383
Leverandørgjeld		45 456	131 148
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 593</b>	<b>138 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>798 786</b>	<b>617 737</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.3.2019,  
Styret i Ringnes Park Øst Garasjesameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	421 200
Bodleie	311 400
Elbil infrastruktur	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>734 400</b>

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

Ladeboks for EL-bil	915 750
Infrastruktur for El-bil lading	468 000
Portåpner	3 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 386 950</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 104
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 104</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 2017/2018, og er på kr 78 750.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 538.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-8 310
Andre konsulentonorarer	-13 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 935</b>

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

Lefdal Installasjon AS, levering og montering av ny fordeling til elbil	-1 420 027
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 420 027</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-4 741
Drift/vedlikehold elektro	-103 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 334
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 587 257</b>

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

Andre fremmede tjenester	-8 713
Andre kontorkostnader	-10 084
Telefon, annet	-73
Porto	-8 299
Bank- og kortgebyr	-4 493
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 661</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	235
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 222
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 670</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Videokameraer	
Tilgang 2016	50 000
Avskrevet tidligere	-12 500
Avskrevet i år	-7 143
	30 357
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>30 357</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -7 143

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	34 724
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>34 724</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.



## Innkomne forslag til sameiermøte

### A) Avtale med Næringsseksjonen

#### **Saksinformasjon:**

For å få flyttet kjøleanlegget til Joker-butikken ut av garasjen, hvor det medfører sterk varme om sommeren, og påfører støyp lager på tilstøtende boligseksjoner, har styret inngått vedlagte avtale med selskapet som eier seksjonen hvor butikken ligger. For eier av næringsseksjonen har det vært viktig at løsningen er langsiktig og stabil. Det er derfor avtalt at oppsigelse fra sameiets side kun kan skje ved ulovligheter eller mislighold av avtalen fra næringsseksjonens side. Dette avtalepunktet faller imidlertid utenfor styrets myndighet til å binde sameierne, og må derfor godkjennes av årsmøtet for å kunne være gyldig.

#### **Styrets innstilling til vedtak:**

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner avtalen i sin helhet.



## Innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 2019 Ringnes Park Øst sameiene

Valgkomiteen har i år hatt et vanskelig arbeid, siden tre av de sittende styremedlemmene, inkludert styreleder, ikke ønsker gjenvalg. Til tross for at vi har forsøkt å informere bredt, både ved oppslag i alle oppganger, inngangsdører og på RPØs facebook-gruppe, har ingen meldt seg frivillig. Valgkomiteen har derfor i større utstrekning enn tidligere måttet kontakte mulige kandidater. Vi har til slutt klart å komme fram til både et nytt styre og en ny valgkomité, men det er verdt å merke seg at to av valgkomiteens medlemmer har måttet innstille seg selv til vervene som henholdsvis styremedlem og styreleder. Alternativet ville vært å betale OBOS eller en annen ekstern aktør for å utføre arbeidet styret ellers ville gjort. Dette ville ha medført økte fellesutgifter for sameiene. Valgkomiteen registrerer at alle de innstilte styremedlemmene tilhører samme sameie. Vi skulle gjerne sett en større representasjon fra de andre sameiene, men dette er utfordrende å få til når engasjementet er såpass lavt. Valgkomiteen er allikevel fornøyd med sammensettingen av foreliggende kandidater og er trygg på at de kommer til å gjøre en god jobb i styret fram til neste valg.

Valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomité, til årsmøtet 2019:

### Styreleder:

**Bjørn Rossevatn** Toftesg. 2, 0556 Oslo e-post: [b.rossevatn@gmail.com](mailto:b.rossevatn@gmail.com)

### Styremedlemmer:

**Kristoffer Aurdal**, Toftesg. 2, 0556 Oslo e-post: [kristoffer.aurdal@gmail.com](mailto:kristoffer.aurdal@gmail.com)  
**Camilla Evensen**, Toftesg. 2, 0556 Oslo e-post: [camillus\\_evensen@hotmail.com](mailto:camillus_evensen@hotmail.com)  
**Kristine L. Hermansen** Toftesg. 2, 0556 Oslo e-post: [klh@aktiv.no](mailto:klh@aktiv.no)

### Valgkomite:

**Ingeborg Klingberg** Biermannsg. 11, 0473 Oslo e-post: [inkling@online.no](mailto:inkling@online.no)  
**Aksel Olsen** Biermannsg. 11, 0473 Oslo e-post: [aksols@me.com](mailto:aksols@me.com)  
**Anne Mette Lie** Toftesg. 6, 0556 Oslo e-post: [annemie@hotmail.com](mailto:annemie@hotmail.com)

Oslo, 15. mars 2019

Med hilsen valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene,

Camilla Evensen    Bjørn Rossevatn    Kim Syversen



## 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.

### Parkering

Ringnes Park Øst Garasjesameie, administrerer bruksretten til garasjeplassene tilhørende de respektive sameiere som har ervervet slik. For erverv av garasjeplass må vedkommende være seksjonseier i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst 3-8 SE.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87198277. 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 22868398, 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.

### 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 Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ringnes Park Øst Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Installert og drifts satt ladeanlegg for elbiler
2015	Alle lysarmaturer i garasje skiftet til LED
2015	Nytt låssystem

## Avtale om bruk av areale til kjøleanlegg

Ringnes Park Øst Garasjesameie (eier) og Toffes gate 12 AS (anleggshaver) har inngått følgende avtale om bruk av eiers faste eiendom, som beskrevet i vedlagte tegning, til anleggshavers kjøleanlegg (anlegget).

### 1. Leie

Anleggshaver skal betale leie for bruken.

Leien fastsettes til kr 18 000 per år, og betales forskuddsvis etter faktura fra eier. Det skal betales full leie for måneden avtalen inngås.

Leien indeksreguleres årlig ved økning i prisindeksen for utleie av næringsseiendom.

### 2. Tekniske krav til anlegget

Lyd fra anlegget skal tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.

Forøvrig skal installasjon tilfredsstillende krav i TEK17 §15-4. Varmepumpe- og kuldeinstallasjon med henvisninger.

### 3. Krav til anleggets påvirkning av boligseksjoner

Anlegget skal ikke medføre ulempe som er merkbar fra boligseksjon. Å vurdere om dette kravet er oppfylt blir opp til hver seksjonseier, så langt denne med rimelighet kan hevde seg forulempet.

### 4. Endringer

Eventuelle endringer på anlegget skal forhåndsvarsles og godkjennes av eiers styre.

Dersom endringen ikke kan vente, kan anleggshaver likevel utføre endringen. Det skal meldes fra om endringen uten ugrunnet opphold. Eier forbeholder seg rett til å avslå endringen i ettertid og kreve den omgjort eller eventuelle ulemper utbedret. Omgjøring eller utbedring skal i tilfelle skje med samme hurtighet som endringen.

Eier kan bare nekte endringer når det foreligger saklig grunn til det.

Eiers godkjenning medfører ikke aksept av avvik fra punkt 2 eller 3, med mindre slik aksept fremgår uttrykkelig av eiers godkjenning.

### 5. Oppsigelse

Avtalen kan sies opp skriftlig med en frist på minst seks måneder til opphør ved utløpet av et kalenderår.



Oppsigelse fra eiers side kan kun skje ved anleggshavers mislighold av avtalen, eller dersom anleggshavers bruk kommer i strid med loven. Førrige setning forutsetter at godkjenning av eiers årsmøte.

Ved vesentlig mislighold kan hver av partene heve avtalen med umiddelbar virkning. Dersom det tas ut søksmål om gyldigheten av hevingen, løper avtalen videre til det foreligger rettskraftig avgjørelse av tvisten med mindre retten etter begjæring bestemmer noe annet.

Ved avslutning av avtalen skal anleggshaver fjerne anlegget og tilbake stille arealet til opprinnelig form. Manglende fjerning av anlegget etter avtalens opphør er grunnlag for tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 annet ledd.

## 6. Diverse

Alle nødvendige utbedringer for å tilfredsstille kravene i avtalen skal bekostes av næringsseksjonen, og må tilfredsstille alle relevante krav i byggeregler (SAK/TEK/DOK), for tekniske installasjoner i garasjeanlegg med mindre annet er uttrykkelig avtalt. Kjøleanlegget skal flyttes fra nåværende lokasjon til avtalt lokasjon så fort som mulig etter avtalens ikrafttredelse.

Dato:

Dato:

For Ringnes Park Øst Garasjesameie

For Toftes gate 12 AS

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Windingstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erik Lorentzen Larosi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Navn  
Styremedlem