



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 506 382
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: RØDBERGET GARASJELAG SA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: 22.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 13.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	907 328	927 850
Sum inntekter		907 328	927 850
Kostnader			
Lønnskostnad	,	120 896	142 463
Annen driftskostnad	„„„„„	383 007	498 250
Sum kostnader		503 904	640 713
Driftsresultat		403 424	287 137
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 070	35 240
Sum finansinntekter		30 070	35 240
Annen finanskostnad		152 096	160 935
Sum finanskostnader		152 096	160 935
Netto finans		-122 026	-125 695
Ordinært resultat før skattekostnad		281 399	161 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 399	161 442
Årsresultat		281 399	161 442
Totalresultat		281 399	161 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 399	161 442
Sum overføringer og disponeringer		281 399	161 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 977 948	3 977 948
Sum varige driftsmidler		3 977 948	3 977 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 977 948	3 977 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	4 730	8 143
Sum fordringer		4 730	8 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	1 120 363	1 125 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 363	1 125 722
Sum omløpsmidler		1 125 093	1 133 864
SUM EIENDELER		5 103 041	5 111 813

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 984 557	2 265 955
Sum opptjent egenkapital		-1 984 557	-2 265 955
Sum egenkapital		-1 984 557	-2 265 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 037 500	3 262 500
Øvrig langsiktig gjeld		3 951 360	3 951 360
Sum annen langsiktig gjeld		6 988 860	7 213 860
Sum langsiktig gjeld		6 988 860	7 213 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		782	858
Leverandørgjeld		21 790	83 638
Skyldige offentlige avgifter		1 366	1 106
Annen kortsiktig gjeld		74 799	78 306
Sum kortsiktig gjeld		98 738	163 908
Sum gjeld		7 087 598	7 377 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 103 041	5 111 813



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rødberget Garasjelag Sa
avholdes torsdag 22.04 2015 kl. 18.00 i Tonsenhagen Velhus, Selvbyggerveien 102 B.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkommende saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo 27.03.2015
Styret i Rødberget Garasjelag Sa

Lasse Kristiansen (s) Asbjørn Holte (s) Martin Mikkelsen Randi Hoel (s)



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Kristiansen	Anna Rogstads Vei 43 B
Styremedlem	Asbjørn Holte	Kristine Bonnevis Vei 5
Styremedlem	Martin Mikkelsen	Anna Rogstads Vei 6

Varamedlem	Randi Hoel	Anna Rogstads Vei 43 B
------------	------------	------------------------

Valgkomiteen

Åse Bakketun	Ragna Nielsens Vei 14
Kristian Husby	Anna Rogstads Vei 45 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rødberget Garasjelag Sa

Rødberget Garasjelag Sa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875506382, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rødberget Garasjelag Sa har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Selskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeide

1. Styret har hatt 4 møter og avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling
2. Det er jobbet med å finne en god løsning for å sikre bygget.
Vi må ha nytt system på porter samt nye låssystemer, da portåpnere og nøkler er på avveie.
Flere anbud viser imidlertid at kostnadene er høye. Anlegget begynner også å bli slitent, men lider også av dårlig arbeid av PA.
Vi vil se på dette når erstatningssaken er avsluttet, slik at vi kan se alt i en helhet
3. Vi har fått ny forvaltnings konsulent hos Obos som vi har måttet bruke en del tid på da han måtte settes inn i saker som er spesifikke for garasjelaget.
4. Våre porter er ikke i henhold til dagens krav, og krever uforholdsmessig mye ettersyn for og klare sikkerhets kravene, dette har vært tidkrevende for styreleder. Vi har fått anbud på nye porter med en kostnadsramme på ca. kr. 150.000.- styret vil ta dette prosjektet inn i helhetsvurderingen når erstatningssaken er avsluttet.
5. Styret har blitt informert om tyveri av løsøre fra garasjene. Viktig at den enkelte ikke oppbevarer verdifulle gjenstander i garasjene, da forsikringen til den enkelte sjelden dekker det som oppbevares i fellesarealer.
6. Som tidligere år har styret også i år måttet rydde gjenstander som kastes fra taket og spesielt noen gamle hjul som skadet takrenne og veggplate i 1.etg, meld gjerne fra til styret om man ser noe mistenkelige bevegelser på taket ..
7. Det jobbes nå aktivt med å finne løsninger for ladestasjoner til El.biler. Vi starter opp med et prøveprosjekt på 8 plasser i 1 etg. rett etter redskapsboden.
Dette må baseres på frivillig bytter og de som ønsker en slik plass nå må betale kr 10,000.- til garasjelagets styret som et depositum + eventuelle flytte kostnader, garasjelaget vil stå for service og vedlikehold og regning på strømforbruk blir innkrevet hvert kvartal etterskuddsvis. Styret håper at de som blir berørt av eventuell bytting, er samarbeidsvillige samt at styret kan bistå med ønsker og løsninger.
8. Erstatningssaken har i hele 2014 krevd mye tid og oppmerksomhet fra styret. Vår advokat i Obos trakk seg uten gode grunner, og vi måtte i november engasjere en ny advokat.
Det har også vist seg at opprinnelig advokat hos Obos sannsynligvis ikke har gjort jobben sin. Alt tyder på at de ikke har vist korrekt advokatpraksis overfor oss.
Ankepunktet er eventuell neglisjering av reklamasjonstidsfrisert. Vår nye Advokat sammen med styreformannen har måttet bruke enormt mye tid på å grave fram tidligere korrespondanser og dokumentasjon.
Dette har da endt med at vi faktisk nå har 3 motparter, PA, OPAK og Obos advokat.
Det har kommet fram at vår rådgivende konsulent OPAK under rehabiliteringen ikke har gjort jobben sin ut fra en tvilsom agenda.
Jobben som PA har utført er ikke i henhold til oppdraget, dette er bevist via Sintef's rapport og andre rådgivende konsulenter.
Saken vil nå etter all sannsynlighet gå til tingretten.
Alternativt er en runde med rettsmekling, men er lite sannsynlig.
Saken som sådan ble grundig belyst på den ekstraordinære generalforsamlingen
9. Styret vil i 2015 forhåpentligvis bli ferdig med erstatningssaken slik at det kan jobbes videre med mer normale vedlikeholds oppgaver og prosjekter,



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Selskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 907 328.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 503 904,-.

Resultat

Årets resultat på kr 281 399,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til selskapets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 1 026 355.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 2 300,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødberget Garasjelag Sa.

Lån

Rødberget Garasjelag Sa har lån i Obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 27.03.2015
Styret i Rødberget Garasjelag Sa

Lasse Kristiansen (s) Asbjørn Holte (s) Martin Mikkelsen Randi Hoel (s)



Tlf : 67 80 83 80
Fax: 67 80 83 10
www.bdo.no

BDO AS
Org.nr. 993 606 650
Hamangskogen 60
Postboks 455
1302 Sandvika

Til årsmøtet i
Rødberget Garasjelag SA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rødberget Garasjelag SA, som viser et overskudd på kr 281.399,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 593 606 650 MVA.



Revisors beretning - 2014 side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Rødberget Garasjelag SA per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandvika, 27. mars 2015

BDO AS

Jørgen Fredriksen
Statsautorisert revisor



1290 - RØDBERGET GARASJELAG SA

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnska p 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	907 200	908 400	907 200	907 000
Andre inntekter	3	128	19 450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		907 328	927 850	907 200	907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 896	-42 463	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 625	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-1 000	-4 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-108 345	-104 480	-107 600	-112 700
Konsulenthonorar	7	-29 056	-115 888	-30 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-116 160	-112 909	-68 000	-163 000
Forsikringer		-41 743	-40 304	-42 700	-45 000
Festeavgift		0	-27 400	-28 200	-56 000
Energi/fyring		-46 137	-43 777	-70 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-29 817	-38 866	-25 000	-27 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-503 904	-640 713	-521 500	-903 800
DRIFTSRESULTAT		403 424	287 137	385 700	3 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 070	35 240	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-152 096	-160 935	-152 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 026	-125 695	-132 000	-121 000
ÅRSRESULTAT		281 399	161 442	253 700	-117 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		281 399			



BALANSE			
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 977 948	3 977 948
SUM ANLEGGSMIDLER		3 977 948	3 977 948
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	13	3 925	8 143
Kortsiktige fordringer	14	805	0
Driftskonto i OBOS-banken		23 489	57 426
Sparekonto i OBOS-banken		1 096 874	1 068 296
SUM OMLØPSMIDLER		1 125 093	1 133 864
SUM EIENDELER		5 103 041	5 111 813
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 984 557	-2 265 955
SUM EGENKAPITAL		-1 984 557	-2 265 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 037 500	3 262 500
Annen langsiktig gjeld	17	3 951 360	3 951 360
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 988 860	7 213 860
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 330	76 062
Leverandørgjeld		21 790	83 638
Skyldig til offentlige myndigheter	18	1 366	1 106
Påløpte renter		782	858
Annen kortsiktig gjeld	19	469	2 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 738	163 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 103 041	5 111 813
Pantstillelse	20	4 500 000	4 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 27.03.2015,

STYRET FOR RØDBERGET
GARASJELAG SA

LASSE KRISTIANSEN (s)

ASBJØRN HOLTE (s) RANDI HOEL (s)

MARTIN MIKKELSEN

**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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	907 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	907 200

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	128
SUM ANDRE INNTEKTER	128

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 600
Påløpte feriepenger	-469
Arbeidsgiveravgift	-15 153
Arbeidsklær	-674
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 896

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 434
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 978
Sivilingeniør Knut Kløve AS	-12 644
SUM KONSULENTHONORAR	-29 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 838
Drift/vedlikehold elektro	-35 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 160

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Lokalleie	-1 100
Driftsmateriell	-1 038
Lyspærer og sikringer	-766
Snørydding/gressklipping	-5 000
Kontor- og datarekvisita	-6 220
Trykksaker	-3 378
Telefon/bredbånd	-1 400
Porto	-9 072
Reisekostnader	-16
Bank- og kortgebyr	-1 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 817

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	782
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	710
SUM FINANSINNEKTER	30 070

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-151 496
OBOS-banken, gebyrer	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-152 096

NOTE: 12**BYGNINGER**

Garasjehus	3 951 248
Garasjer	26 700
SUM BYGNINGER	3 977 948

Gnr.85/bnr.231

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	7 430
Tap på krav	-3 505
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	3 925

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	805
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	805

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	1 237 500
Nedbetalt i år	225 000
	-3 037 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 037 500

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd	-3 951 360
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 951 360

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-805
Skyldig arbeidsgiveravgift	-561
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 366

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-469



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 500 000 sikret ved pant.



Orientering om selskapets drift

Forsikring

Garasjelagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5451290.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 garasjelagets forsikring brukes, kan garasjelaget belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor garasjelagets ansvar.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrifter skal det være installert brannslukkingsapparat eller brannslange i garasjen

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning

fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Garasjelaget er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.



Vedtekter for Rødberget Garasjelag SA

§ 1 Andelslag

Rødberget Garasjelag er et andelslag underlagt Samvirkeoven. Laget eier et garasjehus på bygget tomt med festetid fra 1.1.1979 med adresse Anne Rogstadsvei 24, 0592 Oslo med kontor i Oslo kommune. Laget har 189 andelshavere med partsbevis som disponerer 192 plasser og utleier areal på garasjetaket til parkeringsplasser uten partsbevis.

§ 2 Formål

Lagets formål er å drive vedlikehold av garasjeanlegget og ivareta andelshavernes interesser. Garasjeanlegget eies og drives av deltakende personer i.h.t. vedtektene og de retningslinjene for drift som årsmøtet fastsetter.

§ 3 Medlemsskap

Medlemsskap har de som disponerer tildelt partsbevis. Det lages to likelydende partsbevis til hver andel, ett til eier og ett til arkiv i styret.

§ 4 Overdragelse av andeler

Ved salg og overdragelse av andeler, forplikter andelshaver at alle forpliktelser overfor laget er oppfylt, transportnoteringen er riktig utfylt og godkjent av styreformann før overtakelse skjer. Ny andelshaver blir meldt til forretningsfører og får tildelt eierbevis og giroinnbetalinger av fellesutgifter.

§ 5 Andelskapital

Den enkelte andel er på kr. 20.000.-. Styret fører protokoll over andelshavere, andeler og utsteder andelsbevis.

§ 6 Leie / utleie

Andelshaver / leietaker plikter å betale den av generalforsamlingens fastsatte leie forskuddsvis til garasjelagets driftskonto. Midlene disponeres av styret til drift og vedlikehold av garasjehuset i.h.t. vedtatt budsjett på årsmøtet.

§ 7 Andelshavers plikt

Andelshaver / leietaker må følge de ordensregler som styret har utarbeidet og kjøretøyet må ikke overstige 2,07 m høyde, 5 m lengde, 2,3 m bredde og 2,5 tonn vekt.

§ 8 Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:



1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jfr. Samvirkeoven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jfr. Samvirkeoven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jfr. Samvirkeoven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jfr. Samvirkeoven §30)

§ 9 Styret og daglig leder

1. **Styret** – Laget ledes av en styrer og forpliktes ved underskrift av leder og et styremedlem.
Styret velges av og blant andelshaverne på årsmøtet.
Styret består av daglig leder og 2 – to styremedlemmer.
Styremedlemmer velges annethvert år slik at de overlapper hverandre.
Styret forbereder årsmøtet, forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov.
Laget fører protokoll fra sine møter.
Daglig leder (styreformann) er ansvarlig for lagets daglige drift, og at den er i samsvar med vedtektene og retningslinjene for denne.
2. **Årsmøtet** – Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Det skal som minimum holdes et årsmøte hvert år. Årsmøtet finner sted innen utgangen av april.
Til årsmøtet foreligger styrets årsberetning og sakliste for årsmøtet.
Forslag til årsmøtet må foreligge 4 uker før årsmøtet.
Papirer til årsmøtet skal sendes 2 uker før årsmøtet.
Avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall.
Årsmøtet må eller behandle:
 1. Godkjenning og innkalling av dagsorden.
 2. Valg av møteleder, referent og 2 andelshavere til å underskrive protokoll.
 3. Styrets årsberegning
 4. Regnskap og revisor's beretning.
 5. Budsjett.
 6. Styrets forslag til saker.
 7. Innkomne forslag.
 8. Valg av leder.
 9. Valg av ytterlig 2 medlemmer og valgkomité.
 10. Valg av revisor.
 11. Eventuelt.
3. **Ekstraordinært årsmøte** – kan innkalles av styret og revisor eller hvis minst 30 andelshavere krever det. Årsmøtet skal innkalles med minst 10 dagers frist.
Innkallingen skal inneholde sakspapirer på de sakene som ønskes behandlet. Det skal være minst 1 – en måned mellom ordinært og ekstraordinært årsmøte.

§ 10 Fullmaktsbegrensning

En andelshaver kan kun stemme for inntil 3 – tre andeler på årsmøtet.



§ 11 Økonomiske forpliktelser

Beslutning om endring i lagets økonomiske forpliktelser som opptak av lån, yte kreditt, foreta større investeringer krever alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 12 Sanksjoner

Andelshavere som misligholder sine betalingsforpliktelser etter puring, eller som overtredet de fastsatte ordensreglene, kan av styret / forretningsfører bli gitt skriftlige advarsler og ved fortsatte overtredelser kan styret pålegge vedkommende å selge sin andel og utestenge andelshaver (jfr. Samvirkeoven § 23).

Pålegget om salg gis skriftlig og opplyser om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen 6 – seks måneder fra den dato pålegget er mottatt.

Begjæringen om tvangssalg sendes til rett namsmyndighet.

Garasjelaget er 1. prioritet panthaver som har krav på dekning for sin pant.

§13 Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring må, for å kunne behandles av årsmøtet, være nevnt ved innkallingen.

Vedtektsendringer krever minst $\frac{3}{4}$ flertall på ordinært årsmøte.

§ 14 Voldgift

Tvist mellom andelshavere eller mellom en andelshaver og laget skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal tvisten avgjøres i en voldgiftsrett på 3 – tre medlemmer. Av disse velger partene ett medlem hver. Leder oppnevnes av herreds/byretten i Oslo kommune. Voldgiftsrettens leder skal være sakkyndig i den aktuelle sak.

§15 Oppløsning av laget

Forslag om oppløsning av laget må fremsettes minst en måned før årsmøtet.

Vedtak om oppløsning av laget krever minst $\frac{3}{4}$ flertall på årsmøtet med minst $\frac{2}{3}$ av andelshaverne til stede. Møter det færre, må forslaget opp på nytt årsmøte.

Forslaget kan da vedtas med $\frac{3}{4}$ flertall selv om det er færre enn $\frac{2}{3}$ av andelshaverne til stede.

Ved oppløsning av laget skal all gjeld betales, deretter deles lagets eventuelle nettoformue på andelshaverne.