



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 979 182  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 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: Helene Storvestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2017

### 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, 11.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		880 445	878 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 445</b>	<b>878 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 512	114 093
Annen driftskostnad		666 287	827 503
<b>Sum kostnader</b>		<b>781 799</b>	<b>941 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 646</b>	<b>-63 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 782	7 169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 782</b>	<b>7 169</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 782</b>	<b>7 169</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 428	-55 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-925
Andre fordringer		130 168	114 674
Sum fordringer		130 168	113 749
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		755 869	683 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		755 869	683 161
Sum omløpsmidler		886 037	796 910
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>886 037</b>	<b>796 910</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<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		693 196	591 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>693 196</b>	<b>591 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>693 196</b>	<b>591 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		177 085	127 524
Skyldige offentlige avgifter		19	
Annen kortsiktig gjeld		15 737	77 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 841</b>	<b>205 142</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 841</b>	<b>205 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>886 037</b>	<b>796 910</b>



## **Til seksjonseierne i Elvebredden Garasjesameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

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 Elvebredden Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Elvebredden Garasjesameie avholdes  
mandag 27. mars 2017 kl. 19.00 i Sagene Seniorsenter, Treschowsgt. 2 A.**

---

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 til endring av vedtektene § 2.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 14.02.2017

Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ove Åsli /s/

Ulf Bakke /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

Carl Otto Ingebretsen	Lillogata 5 Q
Tom Paulsboe	Lillogata 5 S

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

### Generelle opplysninger om Elvebredden Garasjesameie

Elvebredden Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888979182, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Elvebredden Garasjesameie har ingen ansatte.

### Regnskapsføring og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid året 2016/2017 – Garasjesameiet Elvebredden

### Avholdte møter

Det er i perioden avholdt 6 ordinære styremøter.

Diskusjoner og avgjørelser rundt praktiske ting skjer i stor grad via e-post. Vedtak skjer i styremøter ved behov. Det er ikke mange saker hvor vedtak er påkrevet.

### Økonomi

Vi viser til det som står i årsrapporten fra OBOS.

### Drift av garasjeanlegget

#### Porter

Det ble i forrige periode gjennomført betydelig vedlikehold på begge portene, og det har vært få hendelser der utrykning for å reparere portene har vært nødvendig. Imidlertid er det stor belastning på portene, slik at f.eks. vaiere må strammes regelmessig.

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

Det er også flere tilfeller der beboere har trykket inn nødknappen i portens oppstilling med den hensikt å la porten bli stående oppe. Dette er brudd på husordensreglene §2. Se også punkt om sikkerhet i anlegget.

#### Overgang til LED-belysning

Det vil skje en gradvis utskifting av eksisterende lysarmatur fra dagens til LED-belysning. LED gir bedre lys og mindre strømforbruk. Dette inngår i arbeidet med å redusere kostnader.

#### Lading av elbil

Alle som ønsker å lade elbil skal sette opp egen kurs for dette. Et slikt opplegg SKAL monteres av sameiets el-leverandør, Storo Elektro. 2015 var det første året med måleravlesning av forbruk av strøm til lading av elbiler. Dette viste at det er store individuelle forskjeller i forbruk. Alle som lader elbiler skal rapportere inn forbruk til styret, slik at forbruk blir fakturert. Et system for dette er blitt utarbeidet og innført, og det fungerer fint.

Dersom det blir en dramatisk økning av elbiler, må det skje en oppgradering av det elektriske systemet for hele garasjeanlegget. Dette vil tvinge seg frem over tid.

#### Oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret prøver etter beste evne å følge opp henvendelser fra brukere av anlegget. Dersom det er behov for tiltak, forsøkes dette gjennomført så raskt som mulig.

#### Sikkerhet i anlegget

Bedring av sikkerhet, altså forhindring av innbrudd i garasje og boder har vært den mest prioriterte oppgaven i flere perioder. Fra og med 2015 ble det innført tiltak for å vanskeliggjøre inntrengning i anlegget fra utsiden. Antall systemer for portåpner ble redusert fra to til ett.



- Ved overgang til nytt låssystem, er det nå kun ett nøkkelsystem for adgang til garasjeanlegget mot to tidligere.
- Det er innført toveis adgangskontroll mellom oppganger og garasjeanlegg.
- Det er nå ett nøkkelsystem mot tidligere to for adgang til sykkelbodene.
- Dør mellom sykkelboder og garasjeanlegg er avblendet.
- Det er montert sikkerhetslister for å forsterke dører mot innbrudd på dør inn til vindeltrapp på enden av D2 blokka.
- Fotocellekontrollert LED-lys ved inngang D2 blokka ble montert i 2015.
- Fotocellekontrollert LED-lys ved den ene garasjeporten ble montert i 2015.

Til tross for tiltak gjort i 2015 var det fortsatt et par svake punkter. Disse er nå identifisert og tiltak gjennomført. Det er adgang gjennom to innganger fra garasje til et stort bodområde. Den ene døren har gjentatte ganger blitt brutt opp, og er nå ytterligere sikret. Samme sikring er utført på den andre døren. Vektertjenesten viste seg å ha liten eller ingen effekt på å hindre innbrudd. Kameraovervåkningen er viktig spesielt for dokumentasjon i forsikringssaker. Sanntidsovervåkning er overveid, men grunnet useriøse tilbydere har det ikke skjedd fremdrift her. Se eget avsnitt om kameraovervåkningen.

Portene er i dag dårlig sikret. Leverandør er arbeider med et tilbud på dette.

Alle brukere av anlegget har også et eget ansvar for å forhindre inntrengning:

- Ved inn/utkjøring SKAL porten lukkes aktivt ved bruk av portåpner. Alle beboere SKAL derfor ha portåpner.
- Ikke ha verdisaker eller lettomsettelig gods liggende synlig i bilen.
- Ikke plasser lettomsettelig gods som sykler o.l. i anlegget (Husordensreglene §5).
- Ikke slipp inn ukjente.
- Meld fra om tapt brikke/portåpnere umiddelbart.

Dersom det skjer innbrudd/tyveri/hærverk, så må det varsles umiddelbart da kameraopptak kun lagres i 7 dager. Styret anmelder videre innbruddene og kan dermed bidra med bevisførsel. Merk at innbrudd i boder og tjuveri av f.eks. sykler må anmeldes av den enkelte beboer – styret vil også her bidra med kameraopptak dersom det er mulig. Garasjesameiets nye kamerasystem dekker flere områder samt gir svært god bildekvalitet.

### **Streifvaktordning**

Streifvaktordningen ble tatt opp på årsmøte for Garasjesameiet Elvebredden i 2016. Årsmøtet ga styret for Garasjesameiet Elvebredden fullmakt til å avvikle den gjeldende ordningen, og avtalen med vekterselskapet NOKAS, ble sagt opp med virkning fra 1. oktober 2016. Det vil redusere kostnadene med kr 90 000 for 2017.

### **Kameraovervåkning**

Leverandøren av kameraovervåkningssystemet, S.H.O.R.T. security gikk til skifteretten ved årsskiftet 2015/2016. De hadde også ansvaret for service. Porteføljen til S.H.O.R.T. security ble overtatt av Megard AS, som igjen satte ut service til underleverandør. Til tross for gjentatte og iherdige forespørsler både til Megard AS og til underleverandør per E-post, telefon og til og med personlig møte, har serviceleverandøren fortsatt ikke evnet å komme på befaring, og heller ikke kommet med tilbud om serviceavtale. Det må derfor



jobbes med å finne en alternativ leverandør for service av kameraovervåkingsanlegget. Dessverre er det inntrykket av sikkerhetsbransjen ikke positiv.

### **HMS-gjennomgang**

Teknisk inspektør fra OBOS, vaktmester og HMS- ansvarlig for styret, Ulf Bakke, foretar årlig HMS-inspeksjon etter fastsatt rutine. Det fokuseres på brannsikkerhet, nødutganger med lysmerking, renhold, oppbevaring av dekk m.m. og generell orden. Inspeksjonen i 2016 ble gjennomført 28. april. I rapport fra inspeksjonen hadde teknisk inspektør fra OBOS intet å bemerke utover at det var mer enn forventet orden i anlegget.

### **Vedlikeholdsplan**

Garasjeanlegget med tilhørende boder har kontinuerlig vedlikehold av porter, dører, varme og ventilasjon m.m. Dette inngår i den daglige drift av anlegget. Det har foreløpig ikke blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan da det ikke har vært behov for dette. Vedlikeholdet er, som nevnt, ivaretatt av den daglige driften av anlegget. Jf. garasjesameiets vedtekter skal det foreligge en vedlikeholdsplan. For garasjeanlegget så er det i tillegg til den daglige driften følgende arbeider som kan omfattes av en vedlikeholdsplan. Det arbeides med dette, en slik plan kan bl.a. omfatte

- Vask av anlegget (utføres hvert år)
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av vegger
- Elektrisk anlegg

Oppmerking av parkeringsplasser og maling av vegger bør ideelt sett utføres samtidig, imidlertid er behovet for oppmerking såpass viktig at arbeide med å få dette gjort bør starte i kommende periode. Etter en vurdering ble maling av vegger ansett som ikke nødvendig på nåværende tidspunkt. Grunnet stor kostnad er det økonomisk tilrådelig å gjennomføre dette med lengere periodisering enn 10 år.

Elektrisk anlegg: Det er økende behov for lading av elbiler. Som en følge av dette, kan det bli et behov for å øke totalkapasiteten for det elektriske anlegget i garasjeanlegget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 880 445.

Dette er kr 11 445 høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består av viderefakturering til Elvebredden Nedre Sameie for ødelagt dør, innbetalt strøm for el-biler, korrigeringer på reskontro og salg av nøkler og portåpnere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 781 799.

Dette er kr 14 301 høyere enn budsjettert.

Ordinære driftskostnader har hovedsakelig vært lavere enn budsjettert.

Avviket under konsulenthonorar skyldes etterfakturering fra Obos for utført, men ikke tidligere fakturert arbeid i 2015.

### Resultat

Årets resultat på kr 101 428 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 693 196

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 budsjettet med ordinære vedlikeholdskostnader.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettet med kr 38 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvebredden Garasjesameie.

### Lån

Elvebredden Garasjesameie har ingen lån.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14.02.2017  
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ove Åsli /s/

Ulf Bakke /s/



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Elvebredden Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Øvrig informasjon

---

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

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



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

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

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

---

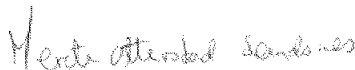
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

Oslo, 9. mars 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## 5568 - ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	852 600	792 350	869 000	869 000
Andre inntekter	3	27 845	86 187	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>880 445</b>	<b>878 537</b>	<b>869 000</b>	<b>869 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 512	-14 099	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-99 994	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 980	-15 645	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-36 773	-35 798	-38 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-25 865	-14 733	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-79 155	-318 668	-95 000	-95 000
Forsikringer		-35 250	-32 298	-36 000	-38 000
Energi/fyring		-166 781	-81 887	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-312 483	-328 475	-335 000	-346 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-781 799</b>	<b>-941 596</b>	<b>-796 100</b>	<b>-809 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 646</b>	<b>-63 060</b>	<b>72 900</b>	<b>59 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 782	7 169	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 782</b>	<b>7 169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>101 428</b>	<b>-55 891</b>	<b>72 900</b>	<b>59 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		101 428			
Fra opptjent egenkapital			-55 891		



## BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 216	3 130
Kundefordringer		0	-925
Kortsiktige fordringer	11	128 952	111 544
Driftskonto OBOS-banken		233 621	363 227
Sparekonto OBOS-banken		522 248	319 934
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>886 037</b>	<b>796 910</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>886 037</b>	<b>796 910</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		693 196	591 768
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>693 196</b>	<b>591 768</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 599	36 992
Leverandørgjeld		177 085	127 524
Skyldig til offentlige myndigheter	12	19	0
Annen kortsiktig gjeld	13	138	40 626
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 841</b>	<b>205 142</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>886 037</b>	<b>796 910</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2017,

Styret i Elvebredden Garasjesameie

Torgrim Engell /s/

Ove Åsli /s/

Ulf Bakke /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	868 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>868 500</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-15 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>852 600</b>

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

Viderefakturert for reparasjon av dør i 2015	11 996
Innbetalt for strøm el-bil	966
Korrigeringer på reskonro	9 444
Salg av nøkler og portåpnere	5 439
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>27 845</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 100
Påløpte feriepenger	-138
Arbeidsgiveravgift	-14 274
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 512</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket sturemiddag for kr 1 350, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 980.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-25 865
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 865</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 822
Drift/vedlikehold elektro	-5 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 974
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-79 155</b>

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

Lokalleie	-850
Diverse leiekostnader/leasing	-99 798
Lyspærer og sikringer	-8 450
Vaktmestertjenester	-65 701
Vakthold	-59 314
Renhold ved firmaer	-50 050
Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-4 976
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 350
Andre kontorkostnader	-180
Porto	-14 400
Bankgebyr	-4 389
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-312 483</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 314
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 782</b>

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elvebredden Nedre Sameiet, viderefakturert strøm	56 835
Elvebredden Øvre Sameiet, viderefakturert strøm	21 471
Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-23.7.2017 (blir kostnadsført i 2017)	20 510
Forskuddsbetalt leie kamerautstyr 1.kvartal 2017 (blir kostnadsført i 2017)	5 045
Forskuddsbetalt leie sikkerhetsutstyr 1.kvt.2017 (blir kostnadsført i 2017)	25 091
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>128 952</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 12****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-19
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-19</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-138
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-138</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag til endring og tillegg i vedtektene for Elvebredden Garasjesameie, §2.

Andeler i Elvebredden Garasjesameie fremgår i grunnboken hos Statens Kartverk til 2453. En garasje plass utgjør 11/2453. Det er 203 parkeringsplasser som da utgjør 2233/2453. Juridisk tilhører også boder under bakkeplan Elvebredden Garasjesameie. En bod utgjør 1/2453. Det befinner seg 22 boder disponert av Elvebredden Øvre og 176 disponert av Elvebredden Nedre under bakkeplan som henholdsvis utgjør 22/2453 og 176/2453. I tillegg er det 22 boder solgt uavhengig av prospekt, 22/2453 og som ligger under bakkeplan under blokk E som er lagt inn i brøk for Elvebredden Garasjesameie slik at brøken tilsammen blir 2453.

Bemerk: Boder over bakkeplan i blokk A, Lillogaten 5L, M, N eies ikke av Elvebredden Garasjesameie.

Det som omfattes av brøken ligger juridisk under Elvebredden Garasjesameie og Elvebredden Garasjesameies vedtekter og husordensregler er gjeldende samtidig som disse. Elvebredden Garasjesameies forsikring gjelder for de omtalte områder og Elvebredden Garasjesameie er ansvarlig for vedlikehold av de områder som er beskrevet. Andelseiere i Elvebredden Garasjesameie betaler husleie til Elvebredden Garasjesameie iht. brøk.

#### Styrets forslag til vedtak:

Brøk rettes fra 2431/2431 til 2453/2453 for å samsvare med grunnboken hos Statens Kartverk og ordlyd i vedtektenes § 2 endres fra:

*«Sameiet består av 205 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg slik:  
203 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/205 tilsammen 2233/2431  
1 andel tilhørende Elvebredden øvre eierseksjonssameie, gnr 223 bnr 60 tilsammen 22/2431  
1 andel tilhørende Elvebredden nedre eierseksjonssameie, gnr 223 bnr 23 tilsammen 176/2431  
Til sammen 2431/2431»*

Til:

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk som fordeler seg slik:

203 parkeringsplasser utgjør 2233/2453

Elvebredden Nedres andel i Elvebredden Garasjesameie utgjør 176/2453

Elvebredden Øvres andel i Elvebredden Garasjesameie utgjør 22/2453

Enkeltboder utgjør 22/2453

Til sammen 2453/2453

#### Flertallskrav:

2/3 flertall



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Martin Myrvang Lillokata 5 P

I valgkomiteen for Elvebredden Garasjesameie

Carl Otto Ingebretsen  
Tom Paulsboe



## **Orientering om sameiets drift**

### **Vaktmester**

Garasjesameiet har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 11483. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](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 LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elvebredden Garasjesameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.