



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 778 326
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
RIDDERVOLDSGATE 3
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Line Aanensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		832 421	813 150
Sum inntekter		832 421	813 150
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		880 124	806 177
Sum kostnader		914 354	840 407
Driftsresultat		-81 933	-27 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 752	15 106
Sum finansinntekter		14 752	15 106
Annen finanskostnad		148	139
Sum finanskostnader		148	139
Netto finans		14 604	14 967
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 329	-12 290
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 329	-12 290
Årsresultat		-67 329	-12 290
Totalresultat		-67 329	-12 290
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 329	-12 290
Sum overføringer og disponeringer		-67 329	-12 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 769	
Andre fordringer		65 374	74
Sum fordringer		68 143	74
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 341	197 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 341	197 379
Sum omløpsmidler		271 484	197 453
SUM EIENDELER		271 484	197 453

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 065	94 394
Sum opptjent egenkapital		27 065	94 394
Sum egenkapital		27 065	94 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 833	52 934
Annen kortsiktig gjeld		77 587	50 125
Sum kortsiktig gjeld		244 419	103 059
Sum gjeld		244 419	103 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 484	197 453



Til seksjonseierne i Sameiet Riddervoldsgate 3

Velkommen til årsmøte onsdag 11. april 2018 kl. 18.00 i Riddervolds gate 3.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Riddervoldsgate 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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 Sameiet Riddervolds gate 3
avholdes onsdag 11. april 2018 kl. 18.00 i Riddervolds gate 3

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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av tak og fasade
 - B) Finansiering av rehabilitering
 - C) Gjesteparkering
 - D) Sko i gangen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 19.3.2018

Styret i Sameiet Riddervoldsgate 3

Adele Forsberg /s/

Morten Bråten /s/

Eline Solgaard /s/ for
Marie Opland Kolloen



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adele Forsberg	Riddervolds Gate 3
Styremedlem	Morten Bråten	Riddervolds Gate 3
Styremedlem	Marie Opland Kolloen	Riddervolds Gate 3
Varamedlem	Eline Solgaard	Riddervolds Gate 3

Marie Opland Kolloen trakk seg høsten 2017 i forbindelse med at hun flyttet. Etter dette har varamedlem Eline Solgaard fungert som styremedlem.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Riddervoldsgate 3 Sameie

Sameiet består av 17 seksjoner.

Riddervoldsgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 987778326, og ligger i Oslo, gnr. 213 bnr. 380 med adresse Riddervoldsgate 3

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.

Riddervoldsgate 3 Sameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2017 arbeidet for å ivareta bygården gjennom løpende vedlikehold og HMS-arbeid for beboernes sikkerhet.

Følgende saker er blant de største:

Skader på gård og leiligheter.

Det har gjennom året blitt meldt om flere vannskader i leiligheter som har sin årsak i skader i ytre bygningskropp. Det er også meldt om vannlekkasje i oppgang gjennom ytre glassvegg mot atriet. Det er også meldt om flere tilfeller av at deler av tak eller fasade har løsnet og falt ned.



Skadene er meldt forsikrings-selskapet som har avvist sakene da de ikke er forårsaket av plutselig vanngjennomtrenging, men ved slitasje over flere år. Sameiet må derfor påregne å dekke disse skadene.

Styret innhentet tilbud fra tre leverandører og engasjerte firmaet Rambøll for å få en tilstandsrapport. Det ble gjennomført befaring av tak og fasade i to omganger, spesiallift ble benyttet. I denne forbindelse ble det avdekket hull i ytre tak, sprukne nedløpsrør og løse deler i fasaden. Styret har mottatt tilstandsrapport fra Rambøll. Kostnader vedrørende tilstandsrapporten er belastet regnskapet.

Aurskog Blikk har fjernet løse deler og sikret hull med plater.

Styret har innhentet tilbud på lån fra OBOS bank.

Styret har satt opp en plan for renovering av tak og fasade. Øvrige forhold inngår i en vedlikeholdsplan som gjennomføres over de nærmeste 3-5 årene. Styret vil legge fram forslag om rehabilitering finansiert med lån og/eller innkallelse av kapital. Anslått kostnad pr 31.12.17 er 4.000.000,00.

HMS-arbeid

Årlig kontroll av gassanlegg fra Alfa Olis er gjennomført.

Anmerkninger gitt ved tilsyn av gassanlegg gjennomført av ADK i 2016, er lukket.

Norsk Brannvern har gjennomført årlig kontroll og brannforebyggende tiltak for sameiet og den enkelte seksjon.

Utskifting av callinganlegg

Styret har innhentet tilbud for utskifting av callinganlegg og inngått avtale med en av tilbyderne. Den valgte leverandøren har pr 31.12 ikke klart å levere i henhold til tilbudet. Styret vil derfor vurdere å kansellere inngått avtale.

Porten

Det har vært enkelte hendelser med porten. Ing. Haarseth har justert hastigheten på motoren, noe som har vist seg å ha god effekt.

Skadedyr

Det er kun rapportert om to tilfeller av rotter i gården etter at diverse tiltak er gjennomført. Styret konkluderer derfor med at tiltakene har hatt god effekt.

Parkeringsplasser

Det er kommet forslag om oppgradering av lademuligheter for elbiler ved parkeringsplassene. Styret undersøker mulighetene.

Fuktighet i kjeller

Det er anskaffet to avfuktere. Disse sørger for stabil, lav luftfuktighet i kjelleren.

Innbruddsforsøk

Det ble oppdaget forsøk på innbrudd ved inngangsdør i bakgård. Styret har iverksatt tiltak for å forebygge nye forsøk.

Styresammensetning

Et av styrets faste medlemmer har flyttet og fratrudd sitt styreverv. Styrets varamedlem, Eline Solgaard, har fungert som fast styremedlem i perioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 832.421 og i henhold til budsjett for året. Andre inntekter består av innbetalinger for gassforbruk for seksjoner som benytter gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 914.354. Dette er kr 76.354 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 67.324 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås dekket av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 27.000 hvilket lavt. Styret vil på årets årsmøte foreslå låneopptak / kapitalinnkallelse for å styrke sameiets økonomi.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Tilpasninger i budsjettet av oss for kommunale avgifter; de er justert ift 2018-nivå. Dette gjør at budsjettet, slik det er nå gir et underskudd. Uavhengig av forestående vedlikeholdsarbeid bør derfor felleskostnader settes opp fra 1. juli 2018.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157.000 til vedlikehold som omfatter bygningsvedlikehold. Det vises til saker innkallingen og utbedring av Riddervolds gate 3.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 5.000 til kr. 107.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Riddervoldsgate 3.

Lån

Sameiet har i dag ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 den andre 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen 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. 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 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 21. mars 2018
BDO AS



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	788 180	788 180	789 000	789 000
Andre inntekter	3	44 241	24 970	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		832 421	813 150	839 000	839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styreonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 883	-4 786	-7 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 713	-70 785	-72 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-42 096	-4 422	-6 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-156 853	-129 151	-163 000	-191 000
Forsikringer		-102 059	-97 393	-102 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-182 954	-182 954	-137 000	-196 000
Energi/fyring	10	-68 010	-77 124	-62 000	-85 000
Kabel-/TV-anlegg		-47 267	-45 580	-46 000	-49 000
Andre driftskostnader	11	-203 292	-193 983	-209 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-914 354	-840 407	-838 000	-956 000
DRIFTSRESULTAT		-81 933	-27 257	1 000	-117 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 752	15 106	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-148	-139	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 604	14 967	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		-67 329	-12 290	3 000	-115 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-67 329	-12 290		

**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	74
Kundefordringer		2 769	0
Kortsiktige fordringer	14	65 304	0
Driftskonto OBOS-banken		123 879	118 430
Sparekonto OBOS-banken		79 462	78 949
SUM OMLØPSMIDLER		271 484	197 453
<hr/>			
SUM EIENDELER		271 484	197 453
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		27 065	94 394
SUM EGENKAPITAL		27 065	94 394
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 529	50 125
Leverandørgjeld		166 833	52 934
Annen kortsiktig gjeld	15	5 058	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 419	103 059
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 484	197 453
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.3.2018,

STYRET I SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

Adele Forsberg /s/

Morten Bråten /s/

Eline Solgaard /s/
for Marie Opland Kolloen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Strøm el-bil	2 160
Felleskostnader	786 020
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	788 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gassavregning 2016-2017	44 241
SUM ANDRE INNTEKTER	44 241

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 883.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 584
Rambøll Norge AS, tilstandsvurdering	-39 512
SUM KONSULENTHONORAR	-42 096

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 922
Drift/vedlikehold VVS	-3 175
Drift/vedlikehold elektro	-13 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-879
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 853

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 416
Feieavgift	-3 875
Renovasjonsavgift	-82 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 954

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 445
Innkjøp propangass	-28 895
Årlig leie gasstank	-5 670
SUM ENERGI / FYRING	-68 010

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 704
Vaktmestertjenester	-115 636
Renhold ved firmaer	-49 980
Snørydding/gressklipping	-11 764
Andre fremmede tjenester	-1 386
Trykksaker	-4
Andre kontorkostnader	-1 338
Telefon, annet	-3 775
Porto	-3 949
Bankgebyr	-2 154
Velferdskostnader	-603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 292

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	513
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 903
SUM FINANSINNTEKTER	14 752

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-148
SUM FINANSKOSTNADER	-148

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	65 304
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 304

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sympatico AS	-5 058
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 058

5. INNKOMNE FORSLAG

- A Rehabilitering av tak og fasade. Nærmere informasjon vil bli gitt på årsmøtet
- B Finansiering av rehabilitering. Nærmere informasjon vil bli gitt på årsmøtet
- C Gjesteparkering. Forslag fra Marianne og Morten Kveim. Se neste side.
- D Sko i gangen. Forslag fra Marianne og Morten Kveim. Se neste side.



Vedr. årsmøtet 110418 Riddervoldsgate 3
Sameiet v. Adele Forsberg.

1. Ang. parkering:

Når plassen siste år mesteparten har vært okkupert av en bestemt bil, er ikke dette i tråd med våre uskrevne retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Vår ekstra parkeringsplass i nordøstre hjørne av gårdsplassen skal fungere som en gjesteparkeringsplass eller ekstra parkering for de av oss som unntagelsesvis har behov for å parkere en ekstra bil, ikke som en fast parkeringsplass på first come-first serve basis for beboere.

Parkering utenfor de tildelte områdene må forekomme bare unntagelsesvis.

2. Ang oppgangen:

Utenfor flere av leilighetene står det sko oppstilt på rekke og rad.
Ved forrige årsmøte syntes det å være enighet om at vi skulle slutte med det, men det foregår fortsatt.

Forslag til vedtak:

Sko etc skal fortrinnsvis oppbevares innenfor døren. Dersom man likevel skulle ønske oppbevaring utenfor døren, kan dette gjøres ved lagring i møbel eller lukket kasse som måtte passe inn uten å skjemme vår vakre oppgang.

Oslo 140318

Mvh Marianne og Morten Kveim.



6. VALG

Innstilling til nytt styre presenteres på årsmøtet.

Orientering om sameiets drift

Styret

Styret nås lettest på epost: adele.forsberg@msn.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste og trappevask med Laro Eiendom.

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilter til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77150088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**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 og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.get.no.



VEDTEKTER

for

SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

(sist endret på sameiermøte den 3.mai 2005),
endret på sameiermøte den 2.mai 2007
endret på sameiermøte den 22.april 2009
endret på sameiermøte den 17. september 2009

1. Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 er stiftet av eierne av eiendommen gnr. 213 bnr. 380 i Oslo. Sameiet består 17 seksjoner. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.
2. Sameierne eier hver sin ideelle part av eiendommen og har hver eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bruksenhet med tilleggsdeler, i medhold av reseksjoneringsbegjæring tinglyst 2.9.2004 og senere slike.
3. Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å møte. Styret og forretningsfører plikter å være til stede. Den enkelte sameier kan møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfelle.
4. Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars hvert år. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallingen.
5. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
6. På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
7. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtes styre leder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møteavslutning, og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referatet tilsendt alle sameiere.

8. Som hovedregel treffes alle vedtak ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 3/4-dels flertall for endring av vedtektene og enstemmighet for oppløsning av Sameiet. Flertallet regnes blant eierne, ikke bare blant de som møter frem.



9. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntill 4 – fire – personer. Styreformann velges særskilt, og for 1 år, mens styremedlemmer velges for 1 eller 2 år, med mulighet for gjenvalg. Styret er beslutningsdyktig når et medlem og styreformann er til stede. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem.

Styremøte skal holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for, eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanlegg i samsvar med lov og vedtekter, og vedtak av sameiermøtet. Styret må forelegge saken for sameiermøtet dersom det dreier seg om ekstraordinære kostnader over kr. 100. 000.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

11. Sameierne har eksklusiv rett til bruk eller utleie av sin seksjon, og står fritt til å disponere disse.

12. Fellesutgifter til drift av eiendommen, så som forretningsførsel, forsikring, vaktmestertjeneste, generelt utvendige vedlikehold, vedlikehold fellesarealer, felles vannbruk, felles renhold og renovasjon, pass av grøntanlegg og utvendige anlegg som står til felles avbenyttelse og andre mulige fellesutgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Det utvendige vedlikehold omfatter også utvendige flater på takterrasser selv om disse eksklusivt er tillagt seksjoner som tilleggsdeier

13. Alt innvendig vedlikehold i seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendig vedlikehold omfatter bl.a. inngangsdører og porter, vinduer med omramminger, gulvbelegg, himlinger og vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme- og ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler. Den enkelte plikter å utføre vedlikeholdsarbeidet i sine lokaler på en slik måte at seksjonens standard opprettholdes.

Den enkelte sameier som benytter vann til annet enn vanlig daglig renhold og toaletter, må for egen regning installere vannmåler. Sameieren plikter å tegne eget strøabonnement for de lokaler han disponerer i eiendommen. Omkostninger i forbindelse med opprettelsen av abonnementet betales av sameieren. Videre bærer han alle omkostninger i forbindelse med oppvarming av lokalene, og utgifter til varmt vann, og for øvrig alle utgifter som har med egen virksomhet å gjøre.

Sameieren plikter å påse at ens egen virksomhet ikke skader bygningen eller de øvrige sameierens virksomhet eller varer. Såfremt han driver virksomhet som påvirker eiendommens forsikringer, og disse som følge av dette må forhøyes må han selv bære de utgifter som her er forbundet.

Alle boligsameiere plikter å delta i dugnader, eller betale dugnadsgebyr.

Sameiermøtet fastsetter vaktmesterinstruks, oppgavene vedrørende boligdelen utføres av boligieierne på omgang.

14. Til dekning av felles driftsutgifter, samt fyringsutgifter stipulerer forretningsføreren et beløp som innbetales med et a konto beløp forskuddsvis pr kvartal av den enkelte sameier. Driftsregnskap og fyringsregnskap gjøres opp pr 30. juni og tilstilles sameierne innen utgangen av oktober måned s. å. i revidert stand. Restbeløpet utbetales eller innkreves innen utgangen av november måned. Forretningsføreren opplyser hvert år om eiendommens skattetakst.



15. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sameiernes vedtektsmessige forpliktelser har sameiet panterett i hver seksjon for Folketrygdens grunnbeløp.

Ansvaret overfor tredjemann er proratarisk

16. Enhver sameier kan fritt overdra eller pantsette sin ideelle andel. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett. Overdragelse kan ikke nektes av styret med mindre denne er i strid med nærværende avtale, lover eller offentlige forskrifter, men overdragelsen skal omgående meldes til forretningsføreren for registrering.

Etter overdragelse av andel er den nye sameier bundet av sameieavtalen og forretningsførerkontrakten, og tidligere inngåtte avtaler og trufne beslutninger i sameiet. Den som overdrar sin seksjon plikter å gjøre den nye sameier oppmerksom på dette.

17. Skilte for anvisning, reklameskilt, lysreklame og lignende må ikke settes opp uten at forretningsføreren på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plasseringen av disse. Felles skilte og anvisningstavler besørger oppsatt av forretningsføreren.

18. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser i sameiet. Fremleie internt i sameiet er likevel tillatt.

19. Ved brannskade er sameieren(e) forpliktet til å gjenopprette skaden på eiendommen, eventuelt bygge nytt.

20. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å selge seksjonen til andre. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg.

Styret fatter beslutninger i disse tilfeller, styrets beslutning kan dog innankes for sameiermøtet.

21. Tvister som måtte oppstå vedrørende gjennomføring og forståelse av disse vedtekter, skal behandles av de alminnelige domstoler. Partene kan dog i hvert enkelt tilfelle avtale voldgift, jfr. Rettergangslovens kap. 32.



5713 RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Gjelder kun seksjonene 3,4,6,8,9,10,11,12,13,14 og 15.

AVLESNING GASSMÅLER (Ved eierskifter)

Seksjonsnummer: _____

Målerstand: _____

Avlesningsdato: _____

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: _____

Navn: _____

Ny adresse: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Postnr/sted _____

Kontonr: _____

Signatur: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Dato: _____

Skjemaet returneres:
5713 Riddervoldsgate 3 Sameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Avregning gjøres én gang årlig.