

Til seksjonseiere og beboere i Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til sameiermøte.

Tirsdag, 14. mars 2017 kl. 17.00.

Sted: Sagene Samfunnshuset, "Kaysalen" Kristiansandgate 2, 0463 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Det Rivertzske Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Leietakere til boligseksjonene har også rett til å være tilstede.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

DET RIVERTZSKE SAMEIET

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Det Rivertzske Sameiet avholdes
Tirsdag, 14. mars 2017 kl. 17.00.
Sted: Sagene Samfunnshuset, "Kaysalen" Kristiansandgate 2, 0463 Oslo.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016, se side 4-9

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016, se side 13-19

Styret foreslår at årets resultat overføres til udekket tap

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. TAKRENOVERING OG FINANSIERING

På grunn av takenes beskaffenhet er det anbefalt å renovere takene suksessivt, over noen år. Følgende tak er renoveret: I 2015 taket i P10. I 2016 takene i P11 og T14. Styret foreslår å fortsette takrenoveringen med 2 tak i 2017. Pris utgjør ca 5 mill.

Finansiering: Det foreslås å lånefinansiere dette, eventuelt sammen med refinansiering av eksisterende lån.

6. KABEL-TV OG INTERNETT

Styret har innhentet nye kollektive tilbud fra ulike leverandører. Styret vil orientere om de ulike tilbudene og presentere sitt forslag til ny kabel-tv og internettløsning på sameiermøtet. Styret anmoder om fullmakt til å inngå avtale med aktuell leverandør.

7. FORSLAG OM VEDTEKTS ENDRING TILKNYTTET ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

I fjor ble det vedtatt å innhente kontaktinformasjon fra eiere og beboere. Dette på bakgrunn av behov for å sende ut felles informasjon til alle eller oppnå kontakt med de enkelte ved f eks skadesaker. Det foreslås å vedtektsfeste dette. Det foreslås at all utsending skjer elektronisk fra 01.01.2018:

Forslag til nytt punkt § 17 til vedtektene vedrørende elektronisk kommunikasjon:

§ 17 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON.

Sameierne er forpliktet til å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra selskapet til seksjonseierne vil fra 01.01.2018 skje elektronisk. Sameiere som nekter å mottatt korrespondanse på denne måten må skriftlig melde fra til forretningsfører.

8. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppussing av oppganger, se forslaget, *side 20*
- B) Individuell utskifting av inngangsdører til leilighetene, se forslaget, *side 20*
- C) Biloppstillingsplasser / garasje for el-biler, se forslaget, *side 21*

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

9. BUDSJETTFORSLAG FOR 2017, se side 13**10. VALG AV TILLITSVALGTE**

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret består i dag av 3 styremedlemmer, styret foreslår at det utvides til 4 styremedlemmer som det var tidligere.

- A) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 21.02.2017

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Odd T. Marvel Karl Erik Aspeqvist Oda Regine Næristorp Per Christian Rogdar

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgperiode
Leder	Odd T. Marvel	2016 - 2018
Styremedlem	Karl Erik Aspeqvist	2016 - 2017
Styremedlem	Oda Regine Næristorp	2016 - 2018
Styremedlem	Per Christian Røgdar	2016 - 2018
Varamedlem	Kristin Øye Gjersdal	2016 - 2017

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet består av 318 seksjoner, herav 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Det Rivertzske Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Adresse:

Kierschowsgate 7

Pontoppidans Gate 10, 11, 12, 13, 14, 15

Stockfleths Gate 52, 54, 56

Thurmanns Gate 14, 16, 18

Uelandsgate 63, 65, 67

Gårds- og bruksnummer :

221 101 230 56

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.

Sameiet har 2 ansatte vaktmestere, hver av vaktmestrene i 100 % stilling.

Den ene av vaktmestrene har vært sykemeldt høsten 2016, styret har i deler av perioden ansatt en vikarvaktmester. Det er ikke registrert skader av betydning i 2016. Selskapet arbeider for likestilling av ansatte, herunder at arbeidet tilrettelegges for både menn og kvinner. Det er inngått en tidsbegrenset avtale med vikar-vaktmester frem til 30.06.2017, så styret må, innen det tidspunkt, vurdere sameiets fremtidige behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. 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 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier sørge for at nytt kjøpes inn.

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. Når sameiet har ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Energimerking

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

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

Det Rivertzske Sameiet er et relativt stort sameie, med 318 seksjoner. Den siste styreperioden har vi hatt flere større, planlagte prosjekter, men det har også dukket opp uventede saker som har krevd mye av styrets oppmerksomhet og tid. Styret har i denne perioden hatt 9 styremøter, og har også behandlet saker fortløpende via e-post, telefonkontakt og arbeidsmøter. I styremøtene har vanligvis hele styret, inkludert varamedlem og forretningsfører v/Reidun Grodås, vært til stede. Vaktmester har også deltatt ved behov.

Mye av den daglige forretningsdriften har vært ivaretatt av forretningsfører, men styret har i denne perioden innarbeidet rutiner der vi selv svarer direkte på henvendelser fra seksjonseiere.

Tak og piper

Forankret i vedtak på årsmøtet i 2016 har styret videreført oppgaven med å legge om takene på sameiets 16 bygninger. Rehabiliteringen av tak og piper har vært det største prosjektet i styreperioden, og styret har i samarbeid med innleid konsulent fulgt opp arbeidet nøye.

De pipene som utgjorde størst fare for skader er nå murt opp på nytt. Takene over Pontoppidans Gate 11 og Thurmanns Gate 14 ble ferdige i høst, med enkelte forsinkelser. Ca. 5% overskridelse av kostnadsbudsjettet skyldes at det under arbeidet ble avdekket råteskader og derved behov for reparasjon av både bjelker og taktro. Fremover vil styret videreføre arbeidet til alle tak i sameiet er rehabiliterte. Etter å ha prøvd en felles modell for arbeidet som er gjennomført i 2015 og 2016, mener styret at sameiet i fremtiden vil være tjent med en annen modell for arbeidet. Styret vil utrede dette snarlig, og legger til grunn at det skal rehabiliteres ytterligere to tak i neste styreperiode.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget har i lengre tid skapt uønskede situasjoner for sameiets beboere. På grunn av undertrykk har flere opplevd å få røyk og røyklukt inn i leiligheten ved fyring, og vinteren 2015/2016 så styret seg nødt til å innføre midlertidig fyringsforbud. En tid ble det også forsøkt å stanse ventilasjonsviftene på loftet i enkelte oppganger. Dette førte til uønsket mye fukt i mange leiligheter.

Etter at fyringsforbudet ble opphevet, har styret i samarbeid med innleide fagfolk jobbet for å finne en varig løsning som sikrer tilstrekkelig med frisk luft inn i leilighetene, samtidig som det ikke trekker uønsket mye kald luft inn, og samtidig ikke gir undertrykk som fører til problemer med røykinnsig.

En ideell løsning ville vært å gi hver leilighet mulighet til å stille inn sin egen ventilasjon. Prisen på en slik løsning ville imidlertid blitt uforholdsmessig høy. Da det aldri tidligere er utført service på ventilasjonsanlegget, valgte styret å bestille rensing av ventilasjonskanalene i alle oppganger. I tillegg ble det gjennomført innregulering av anlegget i de oppgangene som har hatt størst problem med røykinnsig. I enkelte oppganger viste det seg også nødvendig å la vaktmesterne i samråd med beboerne regulere hastigheten på viften. Styret har videre inngått avtale om årlig service av ventilasjonsanlegget.

Beboerne ble oppfordret til å melde ifra til styret dersom tiltakene ikke skulle svare til forventningene. Ut fra tilbakemeldingene styret har fått, mener vi at tiltakene for å redusere problemene med ventilasjonsanlegget har vært vellykket, og utgiftene – som ikke var lagt inn i budsjettet – har vært vel anvendt.

Ventilasjonsanlegget krever fremdeles at det tas forhåndsregler ved fyring. Det anbefales å alltid lukke spjeldet til avtrekket over kjøkkenviften når man fyrer i leiligheten, samt ha vinduet på gløtt til det har blitt skikkelig fyr. I tillegg må alle lufteventiler i leiligheten være åpne.

Tilgang til leiligheter

Manglende tilgang til leiligheter skapte betydelige problemer for fremdriften ved rensingen av ventilasjonsanlegget. Samtidig som styret minnet om at det i vedtektene er nedfelt at «sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller», fant styret det nødvendig å vedta at seksjonseiere som ikke gjør egen seksjon tilgjengelig for håndverkere, må betale kr. 1000,- for å dekke ekstrakostnader som blir belastet sameiet. Styret håper det ikke blir nødvendig å benytte denne ordningen i fremtiden.

Vaktmestertjenesten

Styret benytter anledningen til å takke vår vaktmester, Tor Olsen, som dessverre nå har måttet forlate oss grunnet sykdom. Tor har i mange år gjennomført sine oppgaver på en god og pliktoppfyllende måte og bidratt til det gode miljøet som preger sameiet.

Som en midlertidig løsning i Tors fravær har sameiet ansatt en vaktmestervikar. Styret har samtidig jobbet for å finne en god og helhetlig organisering av vaktmestertjenestene og driftsoppgaver som i dag ivaretas av forretningsfører. Da styret mener det er vanskelig å forsvare behovet for to fulle vaktmesterstillinger, har vi som en prøveordning lagt trappevask til vaktmestertjenesten. Styret har tidligere mottatt flere kommentarer på trappevasken, og det var en lite omstridt avgjørelse å avslutte avtalen med rengjøringsfirmaet. Oppgaven med å finne en god og kostnadseffektiv driftsorganisering vil være en prioritert oppgave i tiden fremover.

Kabel-TV og internett

I dag har sameiet kabel-TV fra Get gjennom en eldre avtale. For det betaler hver enhet kr 194,- per måned via fellesutgiftene. 259 av 311 seksjoner abonnerer i tillegg, og hver for seg, på bredbånd fra Get, og betaler flere hundre kroner ekstra for dette. Styret har derfor innhentet tilbud og fremforhandlet et bedre, samlet løsning for sameiet. Vi vil presentere tilbudet på årsmøtet.

Tilbudet inkluderer en grunnpakke med TV-kanaler med individuelle tilvalg inkludert i prisen og en grei bredbåndshastighet med mulighet til oppgradering til en fornuftig pris.

HMS

Styret har lenge jobbet med å utarbeide en helhetlig plan som kan ivareta helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Med god innsats fra styremedlemmer er det nå utformet og dokumentert en systematisk fremgangsmåte, som vil kunne gi sameiet et løft innen HMS i tiden fremover. HMS-planen inneholder bl.a. sjekklister for hver enkelt leilighet.

Utearealene

Styret har i perioden videreført oppgaven med å lage en helhetlig plan for sameiets uteområde. Vi har det siste året opprettet en vaskeplass for sykkel og barnevogn ved vaktmestergarasjen. Vi har også fjernet fire av tørkebåsene som var i dårligst stand. I neste trinn vil vi skaffe gress og planter som erstatning for tørkebåsene, samt flere benker og bord til uteområdet. Styret har også vurdert mulige tiltak for å redusere biltrafikk på veiene mellom bygningene, og vil i første omgang sette opp «barn leker»-skilt.

Dugnad og barnas dag

Dugnaden var 25. mai, og det var mange som stilte opp, Styret håper nå at alle loft og kjellere ser tipp topp ut. Takk til alle som deltok!

Været var dessverre ikke med oss på barnas dag 15. juni, men det var likevel en flott gjeng som kom. De planlagte aktivitetene ble utsatt til 23 juni – bortsett fra grillpølsene. De gled ned i regnvær også.

Ny nettside og Facebook-gruppe

Med flott innsats fra styremedlemmer er det i styreperioden utviklet og implementert nye hjemmesider og egen Facebook-gruppe. Begge deler er for lengst tatt i bruk og vinner stadig nye venner i sameiet.

På sameiets nye nettside (www.rivern.no) finner du oppdatert informasjon fra styret, husordensregler, vedtekter, kontaktpunkter, med mer. Facebook-gruppen (www.facebook.com/groups/rivern) er et forum der beboere og eiere kan komme i kontakt med hverandre. Styret håper dere tar begge deler i bruk!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 9 345 778.

Dette er lavere enn budsjettert, da budsjetterte innbetaling til kabel-tv og trappevask, ble noe øket, mens det ble vedtatt å beholde innbetalingene uendret i 2016.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra Sameiet Stockflethsgate 58, som gjelder deres andel av renovasjonsavgiften (9/320).

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 15 495 892.

Dette er kr 7 798 989 høyere enn budsjettert og skyldes to forhold.

1)

Det ene er en utgiftsføring av tidligere aktivert beløp, kr 2 812 055, tilknyttet tidligere vindusutskifting av alle vinduene i sameiets fellesareal (kjellere, oppganger og loft).

Denne utgiftsføringen er i henhold til revisors anbefaling.

2)

Det andre gjelder utgiftene til takrenovering av 2 tak, Pontoppidansgate 11 og Thurmannsgate 14. Takrenoveringen er i hovedsak finansiert av låneopptak, til dette formålet. Lånet ble innvilget med kr 15 mill i 2015 og det samme året ble ca 2/3 av lånet brukt til renovering av mange dårlige piper over tak, i tillegg til takrenovering av taket i Pontoppidansgate 10.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 428 089 og foreslås overført til udekket tap.

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 2 050 581**.

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 beregnet kr 6 800 000 til større vedlikehold, herunder bl a 2 takreoveringer, ventilasjonsrensing og andre vedlikeholdsarbeider som registreres gjennom året.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 23 049, fra kr 816 135 til kr 839 184. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Rivertzske Sameiet.

Lån

Det Rivertzske Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene (eksklusiv kabel-tv og trappevask), gjeldende fra 1. mai 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 21.02.2017

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Odd T. Marvel /s/

Karl Erik Aspeqvist /s/ Oda Regine Næristorp /s/ Per Christian Rogdar /s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Det Rivertzske Sameiet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Det Rivertzske Sameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 27. februar 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

7204 - DET RIVERTZSKE SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 322 824	9 130 740	9 444 000	9 690 000
Andre inntekter	3	22 954	21 457	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 345 778	9 152 197	9 444 000	9 690 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-990 367	-1 031 501	-1 175 000	-1 181 904
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger		-2 812 055	-151 759	-170 000	0
Revisjonshonorar	6	-27 174	-35 065	-17 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-427 475	-416 030	-424 000	-443 000
Konsulenthonorar	7	-231 830	-331 788	-360 000	-360 000
Drift og vedlikehold	8	-6 378 993	-9 823 779	-1 000 000	-6 800 000
Forsikringer		-816 135	-785 980	-810 000	-840 000
Kommunale avgifter	9	-2 007 938	-1 969 368	-2 004 903	-2 007 938
Energi/fyring		-112 288	-137 956	-140 000	-140 000
Kabel-/TV-anlegg		-718 308	-700 497	-715 000	-718 000
Andre driftskostnader	10	-713 329	-641 882	-641 000	-342 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 495 892	-16 265 604	-7 696 903	-13 122 842
DRIFTSRESULTAT		-6 150 114	-7 113 407	1 747 097	3 432 842
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 930	127 458	70 000	70 000
Finanskostnader	12	-396 905	-249 581	-535 000	-495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 975	-122 123	-465 000	-425 000
ÅRSRESULTAT		-6 428 089	-7 235 529	1 282 097	-3 857 842
Overføringer:					
Udekket tap		6 428 089	5 431 339		
Fra opptjent egenkapital			1 804 190		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	3	3
Langsiktige fordringer	15	4 668	2 816 723
SUM ANLEGGSMIDLER		774 148	3 586 203
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 117	10 419
Kundefordringer		0	176 917
Kortsiktige fordringer		0	12 539
Driftskonto OBOS-banken		1 961 098	557 780
Skattetrekk OBOS-banken		31 142	35 279
Innestående i andre banker		7 393	18 761
Sparekonto OBOS-banken		2 542 106	1 232 921
SUM OMLØPSMIDLER		4 576 856	2 044 616
SUM EIENDELER		5 351 004	5 630 819
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-11 859 428	-5 431 339
SUM EGENKAPITAL		-11 859 428	-5 431 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 684 157	10 568 815
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 684 157	10 568 815
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		227 341	193 976
Leverandørgjeld		2 141 776	125 628
Skyldig til offentlige myndigheter	18	51 112	72 525
Påløpte renter		2 729	2 027
Annen kortsiktig gjeld	19	103 317	99 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 526 275	493 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 351 004	5 630 819
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2017

STYRET I DET RIVERTZSKE SAMEIET

Odd T. Marvel /s/

Karl Erik Aspeqvist /s/ Oda Regine Næristorp /s/ Per Christian Rogdar /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 226 264
Seksjonert lokale	141 168
Trappevask	317 220
Kabel-TV	638 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 322 824

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andel renovasjon SE Stockflethsgt 58	22 829
Korrigeringer på reskontro	125
SUM ANDRE INNETEKTER	22 954

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-798 860
Overtid	-18 350
Påløpte feriepenge	-97 317

Arbeidsgiveravgift	-152 908
Pensjonskostnader	-7 813
Yrkesskadeforsikring	-4 254
Refusjon sykepengar	96 240
Arbeidsklær	-7 104
SUM PERSONALKOSTNADER	-990 367

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 260 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 174

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-66 963
OBOS Eiendomsforvaltning AS, møtedeltagelse	-31 117
Boliginstituttet AS	-133 750
SUM KONSULENTHONORAR	-231 830

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 250 940
Drift/vedlikehold elektro	-49 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 625
Kostnader dugnader	-2 792
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 378 993

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 133 387
Feieavgift	-63 088
Renovasjonsavgift	-811 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 007 938

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie årsmøte	-5 900
Container	-57 296
Verktøy og redskaper	-911
Driftsmateriell	-7 138
Lyspærer og sikringer	-12 132
Renhold ved firmaer	-348 463
Snørydding	-89 848
Andre fremmede tjenester	-40 500
Kontor- og datarekvisita	-2 926
Kopieringsmaterieill	-21 425
Trykksaker	-23 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 356
Andre kontorkostnader	-17 885
Telefon/bredbånd	-11 863
Telefon, annet	-1 791
Porto	-14 366
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 647
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 875
Forsikringer/avgifter biler	-3 655
Bank- og kortgebyr	-5 668
Konstaterte tap	-11 980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-713 329

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 185
Renter Nordea Bank ASA	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 476
Kundeutbytte Gjensidige	106 191
SUM FINANSINNTEKTER	118 930

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-394 337
Renter på leverandørgjeld	-2 568
SUM FINANSKOSTNADER	-396 905

NOTE: 13**LOKALE**

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LOKALE	769 477

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper			
Kostpris		35 000	
Avskrevet tidligere		-34 999	
			1
Snøfreser			
Kostpris		37 950	
Avskrevet tidligere		-37 949	
			1
Varebil			
Kostpris		50 000	
Avskrevet tidligere		-49 999	
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade)		4 668	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		4 668	

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015		-10 649 640	
Økning i år		-4 350 360	
Nedbetalt tidligere		80 825	
Nedbetalt i år		235 018	
			-14 684 157
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-14 684 157

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-31 142
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 970
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-51 112

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-97 317
Forsikring	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-103 317

TIL PUNKT 8 – INNKOMNE FORSLAG:**TIL SAK 8 A) Oppussing av trappeganger.**

Emne: Årsmøtesak

Opp-pussing av fellesentrer.

Det har lenge vært et ønske fra oss, å pusse opp felles entre/oppgang i Thurmansgt 14c. Problemet er en felles enighet blandt oppsitterne til oppgangen. Ellers også store problemer å få kontakt med eierne av leilighetene, da mange leier gjennom utleiefirmaer. Jeg har forsøkt med brev, dørbank etc etc.

Det foreligger et tilbud, innhentet via sameiet, som jeg synes er bra, men vanskelig å gjennomføre av ovennevnte årsaker.

Det er et ønske at sameiet tar kontakt med eierne, og koordinerer felles opp-pussing. Kan sameiet også bidra til økonomien rundt dette?

Med vennlig hilsen

Grethe Schjøll.

TIL SAK 8 B) Individuell utskifting av inngangsdører til leilighetene.

Emne: Saker til sameiemøte, Rivertzke

Hei!

Vi vil gjerne melde inn forslag til årsmøtet i sameiet Rivertzke 14. mars 2017:

- **Vi ber om at sameiet vurderer muligheten for å åpne for individuell utskifting av inngangsdører til leiligheten for eiere som ønsker dette.** Selv om de eksisterende dørene formodentlig er tilfredsstillende mht. forskrifter for brannsikkerhet o.a., opplever vi at lydisolasjonen er svært dårlig. Det finnes en rekke dører på markedet som tilbyr både bedre lydisolering, mindre varmetap og høy grad av brannsikkerhet. Ettersom de nåværende dørene heller ikke er utformet med tanke på gårdenes alder og arkitekturhistoriske verdi, kan vi ikke se at det ligger noen tungtveiende estetiske hensyn bak et nei til utskifting.

Vennlig hilsen

Anne Løken og Mari Solheim, Pontoppidans gate 10c

TIL SAK 8 C:

Hei,

Forøvrig ønsker jeg at det blir tatt opp en annen sak, muligheten til å lage nye biloppstillingsplasser / garasje for elbiler og eventuell andre biler. Om dette kan utredes, for å finne ut hva dette vil koste, eventuelle samarbeidspartnere som Oslo kommune, og om dette er ønskelig blandt flertallet i sameiet.

Mvh

Martin Knudtzon Andersen
Pontoppidansgate 12a