

Til seksjonseierne i Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til årsmøte:

tirsdag 23.04.2019 kl. 17:15 (dørene åpner 17:00)

Sted: Sagene Samfunnshus, 'Kaysalen' i Kristiansands gate 2, 0463 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Det Rivertzske Sameiet 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 Det Rivertzske Sameiet
tirsdag 23.04.2019 kl. 17:15 (dørene åpner 17:00)
Sted: Sagene Samfunnshus, 'Kaysalen' i Kristiansands gate 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. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedgravde avfallsanlegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har siden årsmøtet 2018 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder Oda Regine Næristorp
Styremedlem Per Christian Rogdar
Styremedlem Kristin Øye Gjersdal
Styremedlem Karl Erik Aspeqvist
Styremedlem Merethe Ehnmark
Varamedlem Gisle Bruknapp

I år er styremedlem Kristin Øye Gjersdal og varamedlem Gisle Bruknapp på valg. Begge stiller til gjenvalg. Karl Erik Aspeqvist avslutter også sin periode, og stiller ikke til gjenvalg. Styret anbefaler i denne sammenheng å redusere størrelsen på styret med ett medlem. Bakgrunnen for dette er at arbeidsmengden for de ordinære medlemmene har sunket nå som driftsleder er på plass.

Hvis noen andre ønsker å stille til valg som enten styremedlem eller varamedlem, oppfordres de til å sende en mail til styret@rivern.no med en kort presentasjon av seg selv. Vi er spesielt interessert i noen som på sikt ønsker å tre inn i rollen som styreleder.

Oslo, 08.04.2019

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp/s/

Karl Erik Aspeqvist/s/

Merethe Ehnmark/s/

Kristin Øye Gjersdal/s/

Per Christian Rogdar/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Valgt for 2018-2020
Styremedlem	Karl Erik Aspeqvist	Valgt for 2017-2019
Styremedlem	Merethe Ehnmark	Valgt for 2018-2020
Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal	Valgt for 2017-2019
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Valgt for 2018-2020
Varamedlem	Gisle Bruknapp	Valgt for 2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet består av 318 seksjoner. Det Rivertzske Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende 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

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.

Det Rivertzske Sameiet har 1 fast 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.

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 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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseiers ansvar å besørge og bekoste reparasjon/utskifting.

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.

Styrets arbeid

Dette er en kort oppsummering av de viktigste sakene styret i Det Rivertzske Sameiet (DRS) har arbeidet med det siste året. Se fortløpende oppdateringer på www.rivern.no

Daglig drift – Sommeren 2018 startet Espen Bergan i stillingen som driftsleder i DRS. Han har i løpet av snart et år fått satt seg godt inn i driften av sameiet, fulgt opp sameiets prosjekter, besvart henvendelser og hatt ansvar for løpende drift. I løpet av perioden har styret og driftsleder kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å redusere stillingen til driftsleder, og samtidig knytte til oss en vaktmesterressurs. Arbeidet med dette pågår.

Oppussing av oppganger – Det ble pusset opp fem oppganger høsten 2018, og det pusses opp ytterligere fem oppganger våren 2019. Målet på sikt er å ta alle oppgangene med behov for oppussing i DRS. Oppgangene blir prioritert etter behov, og hyppigheten er på fem stykk i året. Hvis styret i fremtiden anser det som nødvendig, kan det vurderes å ta flere i året.

Tak- og piperehabilitering – Våren 2018 vurderte styret at behovet for å fortsette rehabiliteringen av tak og piper i sameiet var stor. Det ble oppdaget lekkasjer, råte, løs takstein og løs puss fra pipene. Etter en ny runde med entreprenør kunne derfor prosjektet fortsette, og to tak ble rehabilitert høsten 2018, T16 og P15. Arbeidet med to nye tak våren 2019, P12 og S56, har allerede startet. Prosjektet lånefinansieres. Alle takene i sameiet må på sikt rehabiliteres, og vil tas i prioritert rekkefølge etter behov.

Søppel – Det er et stort problem i DRS at beboere setter igjen søppel og gjenstander både i og utenfor søppelskur. Dette tiltrekker seg skadedyr, og det koster sameiet mye penger å få det ryddet og fjernet. Det er snakk om alt fra mikrobølgeovner, sofaer, madrasser, kjøkkeninnredninger, treningsapparater, bildekk, glass, maling, metall osv. Det er seksjonseiere og beboere sitt ansvar å selv kvitte seg med sitt avfall. Kun husholdningsavfall, sortert i riktige poser (mat- og plastavfall), skal i restavfall. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg ting på loft eller i kjellere. Styret har informasjon som tyder på at det ofte er leietakere som flytter ut som står bak, og minner om at utleier har ansvar for at hver leietaker er kjent med husordensreglene. Se www.rivern.no/husordensregler/

Forsikring – Varmekabler og varmtvannsberedere – Det har de siste årene vært noen tilfeller av lekkasjer fra varmtvannsberedere som ble skiftet ut i forbindelse med seksjoneringen i 2005-2008. Styret vil oppfordre alle som har varmtvannsberedere som er over ti år gamle til å få dem kontrollert, eventuelt skiftet. Noen har også opplevd feil med varmekabler på badet. I de fleste tilfeller har dette handlet om utbedringer som koster mindre enn egenandelen til forsikringen. Egenandelen i en forsikringssak hvor sameiets forsikring benyttes er på 10 000 kr. Denne må sameier dekke selv, jf. våre vedtekter.

Brann – I sommervarmen var det røykvarslere som gikk av i flere leiligheter hvor beboere hadde reist på ferie. Dette resulterte i flere utrykninger fra brannvesenet, og at man så seg nødt til ta seg inn i leiligheter for å forsikre seg om at det ikke brant, og få slått av alarmen. Alle sameiere og beboere oppfordres på det sterkeste til å sikre at røykvarslere inne i leilighetene fungerer slik de skal og har nye batterier, samt at brannslukningsutstyr er på plass.

Alle oppganger har nå fått nye seriekoblede brannvarslere. Der inkluderes oppgang, kjeller og loft. Dette er med på å gi en økt sikkerhet for beboere.

Grilling – Sommeren 2018 opplevde vi store utfordringer ved bruk av engangsgriller på sameiets område. Gresset var veldig tørt, brannfaren høy, og det var flere beboere som brukte griller på uegnede steder. Det er nå etablert to store fellesgriller på sameiets området. De er lokalisert mellom S52 og S54, samt i voksenparken. Styret vil oppfordre alle som skal grille til å benytte seg av disse, enten ved å fylle dem med eget kull, eller eventuelt som underlag for egen engangsgrill.

Utelamper – Høsten 2018 fikk alle utelampene ny "innmat" med LED-pærer. Dette ble gjort fordi flere av utelampene hadde ødelagte drivere og fordi behovet for å skifte pærer var hyppig.

Dugnad – Dugnaden 2018 gikk fint, og i tillegg til å få ryddet på loft og i kjellere ble det også plantet. I 2019 er dugnaden satt til mandag 13. mai.

Dyrkningskasser – Sameiet fikk tilskudd av Oslo Kommune til å etablere dyrkningskasser. Disse ble populære, og flere fikk mulighet til å forsøke seg på å dyrke grønnsaker, krydder og andre ting gjennom 2018. Det var problematisk at kassene ble plassert rundt omkring på området, både estetisk og med tanke på gressklipping. De skal derfor flyttes og samles på årets dugnad. Hvis noen ønsker å være med på prosjektet, og kanskje få ansvaret for en dyrkningskasse, kan man møte opp på dugnaden.

Ventilasjonsanlegget – I DRS har oppgangene felles ventilasjonsanlegg som suger luft ut av bad og kjøkken i leilighetene ved hjelp av en motor på loftet. Dette gjøres blant annet for å unngå fuktskader i bygningsmassen. For å kompensere for utsuget skal det komme luft inn i leilighetene gjennom ventiler over vinduene og i veggen. Disse må være åpne i alle leiligheter! Hvis noen i en oppgang installerer vifte med egen motor på kjøkken eller bad, tetter lufteventiler i yttervegg, eller gjør noe annet vil dette skape ubalanse i systemet og det vil påvirke andre leiligheter i oppgangen. Spesielt kan dette være både farlig og problematisk når noen har peis, og undertrykk fra ventilasjonssystemet gjør at luft/røyk fra pipene siver inn i leiligheten gjennom lufteventiler i peisen. Hvert år møter vi oppganger som har utfordringer med dette, og problemet er som oftest en menneskeskapt feil ett eller annet sted i oppgangen.

Styret minner om at det i henhold til vedtektene er søknadsplikt ved endringer på ventilasjonen i egen leilighet og for endringer i egen leilighet som påvirker ventilasjonssystemet, herunder utskifting av vifte på kjøkken.

Gress, planter og trær – I 2018 inngikk styret en avtale med Vaktmesterkompaniet for å få klippet plen, beskåret busker og trær, samt håndtering av løv. Dette er sesongbaserte oppgaver som ofte krever økt bemanning hvis man ønsker å utføre dem selv, ekspertise når det kommer til trær, og vedlikeholdt utstyr. Dette har vært utfordrende for DRS å selv stå for. Opl år har oppgavene blitt løst profesjonelt og på mye kortere tid enn tidligere. Ordningen vil bli evaluert i løpet av 2019.

Hvis det er noen beboere som ønsker å regelmessig ta seg av rosebedet som er lokalisert mellom U63 og U65, så ta gjerne kontakt på post@rivern.no

Søknad om styregodkjennelse – Forhold som krever styregodkjennelse er utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer og en del oppussingsarbeid. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. All utleie skal godkjennes av styret. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/

Vindusutskiftning med nytt firma – Med driftsleder på plass ønsket styret å prøve et nytt firma for å skifte ut vinduer i DRS. Med tanke på at det foreligger strenge krav fra Byantikvaren med hensyn til vindustype var det viktig å følge prosessen nøye. Flere seksjonseiere gikk sammen om å bytte vinduer samtidig. Styret er fornøyd med resultat og pris så langt (det gjenstår å reparere skader på muren i fasaden). Med forbehold om at alle er fornøyd når prosjektet er helt ferdigstilt, betyr dette at man nå har mulighet til å velge enda en leverandør av vinduer i DRS. Ta kontakt med driftsleder på post@rivern.no hvis du ønsker informasjon om vindusutskiftning. Hvis flere melder sin interesse, er det mulig å innhente felles tilbud igjen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 10 602 847,- mot budsjettert kr 10 573 000,-.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av renovasjonskostnader samt kostnader fra Telenor/Canal Digital til Sameiet Stockflethsgate 58.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 13 745 445,- mot budsjettert kr 8 500 803,-. Avviket skyldes i hovedsak at takrehabiliteringene ikke ble budsjettert med i 2018.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 441 386,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr **5 084 132,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 100 000,- i 2019. 6 200 000,- av disse er budsjettert til takrenovering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og forbruk i 2018 har styret budsjettert med kr 180 000,- for året 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca. kr 75 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % 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 2019.

Felleskostnadene øker med 5 prosent fra 1. mai 2019. Dette er innenfor rammen av hva som regnes som en normal årlig økning, og gjøres for å sikre en sunn drift og dekke økte kostnader, herunder økt renovasjonsavgift og nedbetaling av lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Det Rivertzske Sameiet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Det Rivertzske Sameiets årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. april 2019
BDO AS



Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

**7204 - DET RIVERTZSKE SAMEIET
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 542 972	9 596 888	10 543 000	11 010 000
Andre inntekter	3	59 875	60 228	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 602 847	9 657 116	10 573 000	11 010 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-495 528	-875 015	-1 179 404	-992 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-21 930	-25 369	-30 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-362 740	-400 135	-363 000	-375 000
Konsulenthonorar	7	-127 443	-132 102	-360 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-7 841 579	-933 327	-1 500 000	-9 100 000
Forsikringer		-770 351	-839 184	-770 000	-805 000
Kommunale avgifter	9	-2 151 295	-2 011 642	-2 149 587	-2 346 000
Energi/fyring		-148 501	-149 306	-145 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 098 333	-741 202	-1 164 312	-1 210 000
Andre driftskostnader	10	-467 746	-438 267	-579 500	-572 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 745 445	-6 805 549	-8 500 803	-15 895 000
DRIFTSRESULTAT		-3 142 598	2 851 567	2 072 197	-4 885 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	140 509	133 811	70 000	0
Finanskostnader	12	-439 297	-493 815	-518 000	-402 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-298 788	-360 004	-448 000	-402 000
ÅRSRESULTAT		-3 441 386	2 491 562	1 624 197	-5 287 000
Overføringer:					
Udekket tap		3 441 386	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 491 562		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	3	3
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		774 148	774 148
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 188	20 095
Kundefordringer		10 000	0
Kortsiktige fordringer	16	31 925	32 822
Driftskonto OBOS-banken		1 321 098	689 840
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 585	19 506
Innestående i andre banker		1	74
Sparekonto OBOS-banken		4 014 630	1 876 276
SUM OMLØPSMIDLER		5 434 427	2 638 613
SUM EIENDELER		6 208 575	3 412 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-12 809 252	-9 367 866
SUM EGENKAPITAL		-12 809 252	-9 367 866
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 667 532	12 372 863
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 667 532	12 372 863
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		123 427	136 118
Leverandørgjeld		119 209	108 363
Skyldige offentlige avgifter	19	48 511	40 695
Påløpte renter		3 120	40 873
Påløpte avdrag		0	28 436
Annen kortsiktig gjeld	20	56 028	53 278
SUM KORTSIKTIG GJELD		350 295	407 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 208 575	3 412 761
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2019,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp/s/

Karl Erik Aspeqvist/s/

Merethe Ehnmark/s/

Kristin Øye Gjersdal/s/

Per Christian Rogdar/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 925 216
Seksjonert lokale	155 496
Trappevask	317 220
Kabel-TV	1 159 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 557 300

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Seksjonert lokale	-14 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 542 972

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader (Renovasjon samt Canal Digital)	59 803
Rydding på reskonto	72
SUM ANDRE INNTEKTER	59 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-502 662
Overtid	-3 138
Påløpte feriepenge	-56 028
Arbeidsgiveravgift	-92 904
Pensjonskostnader	-6 525
AFP-pensjon	-497
Yrkesskadeforsikring	-3 233
Refusjon sykepenge	169 459
SUM PERSONALKOSTNADER	-495 528

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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 2017/2018, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 858, jf. noten om andre driftskostnader.

Styreleder har gjennom året fakturert selskapet kr 75 000 for driftslederhonorar.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 930.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 005
Andre konsulenthonorarer	-82 188
SUM KONSULENTHONORAR	-127 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-6 365 959
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 365 959
Drift/vedlikehold bygninger	-769 011
Drift/vedlikehold VVS	-17 356
Drift/vedlikehold elektro	-53 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-431 252
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-101 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 506
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 841 579

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 701
Vann- og avløpsavgift	-1 194 613
Feieavgift	-59 125
Renovasjonsavgift	-895 855
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 151 295

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 700
Container	-43 942
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 110
Driftsmateriell	-10 847
Vaktmestertjenester	-93 825
Renhold ved firmaer	-115 643
Snørydding/gressklipping	-80 889
Andre fremmede tjenester	-2 852
Kontor- og datarekvisita (mobil, pc, kopipapir, gardiner)	-27 974
Trykksaker	-115
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 858
Andre kontorkostnader	-1 015
Telefon/bredbånd	-8 160
Telefon, annet	399
Porto	-4 513
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 304
Vedlikehold biler/maskiner osv. (EU-kontroll)	-4 568
Forsikringer/avgifter biler	-17 073
Reisekostnader (bompenger, parkering)	-379
Bank- og kortgebyr	-7 236
Velferdskostnader (sommerfest, bevertning årsmøte, blomster)	-18 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-467 746

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 630
Renter Nordea Bank	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	897
Kundeutbytte Gjensidige	122 962
SUM FINANSINNEKTER	140 509

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken lån 1	-369 180
OBOS-banken lån 2	-70 111
Nordea overtrekksrente	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-439 297

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
Snøfraser		
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**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	4 725
Håndkasse vaktmester	27 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	31 925

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015-2017 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 2 627 137

Nedbetalt i år 12 372 863

0

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -18 700 000

Nedbetalt i år 32 468

-18 667 532

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 667 532****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -24 585

Skyldig arbeidsgiveravgift -23 926

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -48 511**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -56 028

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -56 028

INNKOMNE FORSLAG

Nedgravde avfallsanlegg

Overfylte søppelkasser med restavfall og papp/papir har lenge vært et problem i Det Rivertzske Sameiet.

Dette tiltrekker seg fugler, rotter og andre skadedyr, og gir til tider luktproblemer. I tillegg hensettes møbler, glass, metall, elektrisk og annet spesialavfall på bakken både inne i og utenfor skurene. Slike gjenstander må kjøres bort, og utgjør en kostnad for sameiet.

Styret ønsker derfor å etablere nedgravde avfallsanlegg i sameiet.

Det er gjennomført befaringer med fire entreprenørfirmaer. Av disse utmerket BM Scandinavia seg som meget serviceinnstilte, lavest i pris og de hadde gode løsninger og svar på alle våre spørsmål. De får også de beste skussmål fra tidligere kunder.

Styret tror at etablering av nedgravde avfallsanlegg vil minske problemet med lukt, eliminere problemet med skadedyr, og føre til mindre hensetting av gjenstander og spesialavfall. Kapasiteten økes, og hentefrekvensen kan halveres i forhold til dagens situasjon.

Prosjektet har en kostnadsramme på ca. 1,4 millioner eks. mva., og kan finansieres av oppsparte midler.

En grundig presentasjon vil bli gitt på årsmøtet 23.april.

Forslag til vedtak:

Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg på sameiets område. Styret gis fullmakt til å inngå en avtale med den leverandør som, etter styrets oppfatning, gir det beste tilbudet til sameiet. Dagens søppelskur vil eksempelvis kunne benyttes til parkering for sykler og/eller barnevogner.

Forslaget krever 2/3 flertall i sameiermøtet.