

Digital gjennomføring av årsmøte i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Det Rivertzske Sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte.

Innkallingen vil kun bli tilsendt via e-post av styret.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18.05.20 kl. 10:30
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager. Møtet stenges 26.05.20 kl. 10:30

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet har du muligheten til å levere vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvis du ønsker å få registrert ditt mobilnummer hos OBOS slik at du kan delta digitalt på årsmøte kan du ta kontakt med OBOS medlemservice for å registrere ditt mobilnummer. OBOS medlemservice kan kontaktes på tlf. 22 86 59 90 eller på e-post: medlemsservice@obos.no

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Skjemaet kan leveres enten på mail til styret@rivern.no eller i postkassen til driftsleder på enden av bygget Stockfleths Gate 54 A.

Årsmøtet åpnes 18.05.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 26.05.20

Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn** Det Rivertzske Sameiet

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Endring av husordensregler - Støyende virksomhet.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Oda Regine Næristorp		
	Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal		
	Styremedlem	Per Christian Rogdar		
	Styremedlem	Merethe Ehnmark		
	Styremedlem	Angeline Vassbakke		
	Varamedlem	Kristin Øye Gjersdal		
	Varamedlem	Per Christian Rogdar		
	Varamedlem	Merethe Ehnmark		
	Varamedlem	Angeline Vassbakke		

Signatur: _____



Årsmøte 2020

Det Rivertzske Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 26. mai 2020

Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Det Rivertzske Sameiet årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. mai kl. 10:30 og lukker 26. mai kl. 10:30. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/7204/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Det Rivertzske Sameiet det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensregeler - Støyende virksomhet.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Merethe Ehnmark

Per Christian Rogdar

Marie Anette Thoresen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

På grunn av utbruddet av Covid-19 ble årsmøtet 15. april avlyst. Det var allerede sendt ut varsel om årsmøte, og fristen for å melde in saker til årsmøtet var 09.03.19.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem og Tarjei Myhren til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Stein-Ivar Måseidvåg Gamlem og Tarjei Myhren er valgt.

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret godtgjøres etterskuddsvis, og det er budsjettert med 260 000 i honorar i 2020. Det er ønskelig å ta ut 220 000 i honorar fordi styret ble redusert fra fire til tre medlemmer på årsmøtet i 2019. Styret fordeler selv summen mellom medlemmene.

Styrets innstilling

Styret honoreres med 220 000 kr for året som har gått.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 468 498,- og styret foreslår dette dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Styrets arbeid

mars 2019 - mai 2020

Dette er en kort oppsummering av noen av sakene styret i Det Rivertzske sameiet (DRS) har arbeidet med det siste året. Du kan for øvrig også holde deg oppdatert om styrets arbeid fortløpende på www.rivern.no

Drift

Styret meldte sommeren 2019 at driftsleder skulle redusere sin stilling til 30% fra og med sommeren 2019. Det viste seg at det ikke var tilstrekkelig med arbeidstid for å få løst de arbeidsoppgavene sameiet hadde behov for. Derfor er styret er veldig fornøyd med at Espen kommer tilbake i en stilling på 100% fra sommeren 2020. Han vil da kunne være mer tilgjengelig på sameiets område, følge opp leverandører og prosjekter, samt møte beboere i det daglige.

Innleide tjenester

Det ble lyst ut en stilling som vaktmester i DRS våren 2019, men vi lyktes ikke med å finne en god nok kandidat til stillingen. Slik situasjonen er i dag benytter sameiet seg av forskjellige spesialiserte leverandører av tjenester. Noen har vi hatt et langt samarbeid med, mens andre er nye. Vi presiserer at seksjonseiere ikke skal kontakte disse leverandørene selv, og anmoder om at alle henvendelser skal gå til driftsleder.

- *Rudolfsen vaktmestertjenester* tar seg av opprydningsarbeid på området, samt enkelte vedlikeholdsoppgaver ved behov. De tar seg også av bortkjøring av hensatte gjenstander på sameiets område. Dessverre er dette tidvis en noe stor utgiftspost for fellesskapet.
- *Vaktmesterkompaniet* benyttes fortsatt til plenklipping, beskjæring av busker og trær, samt fjerning av løv. De er effektive, og har spesialisert kunnskap på dette området.
- *Gårdreform* har snømåking og strøing.
- *Vaktmester Andersen* står for trappevasken, samt mattene som ligger nederst i trappeoppgangen. Etter utbruddet av Covid-19 har de økt hyppigheten på renholdet til å være ukentlig i en midlertidig periode. Styret har ikke mottatt noen negative tilbakemeldinger på vasken etter at Andersen overtok .

Tak- og piperehabiliteringen

Den nødvendige rehabiliteringen fortsatte våren 2019, og Pontoppidans Gate 12 og Stockfleths gate 56 fikk nye tak og piper. Rehabiliteringen gikk som forventet, og heldigvis uten store funn av råte.

Styret planlegger å rehabilitere to tak fra og med sensommeren i 2020. Hvis ikke noe uforutsett oppdages med andre tak før den tid, er takene som skal rehabiliteres i 2020 Stockfleths gate 54 og 52. Dette finansieres gjennom ytterligere låneopptak.

Nedgravd avfallssystem

Avfallssystemet som ble vedtatt etablert på årsmøtet i 2019 sto klart sensommeren 2019. Gravingen ble utfordrende, da det var mye fjell i grunnen ved den nederste stasjonen. Det oppsto også en mulighet for å gjøre forbedringer på områdene rundt stasjonene, og det ble fjernet en god del asfalt, ryddet opp, og etablert plen på tidligere asfalterte områder. Styret er veldig fornøyd med det endelige resultatet.

Barnevognsoppbevaring

Det har over lang tid kommet flere henvendelser med ønske om plass til oppbevaring av barnevogner i DRS, og med det nye avfallsystemet kom muligheten til å etablere et felles oppbevaringssystem. Det hadde selvfølgelig vært ønskelig å også kunne inkludere sykkel, men foreløpig er skurene vurdert til å være for små til å romme begge deler. Barnevogner blir prioritert på grunn av brannsikkerhet, da styret ønsker å få barnevogner ut av oppgangene der det ikke er tillatt å oppbevare noen ting. Dette er et prøveprosjekt der tilgangen til skurene vil være adgangsstyrt og gis etter behov mot en årlig avgift på 200 kr. Ønsker du tilgang kan du kontakte driftsleder på post@rivern.no.

Oppussing av oppganger

Det ble pusset opp fem oppganger i 2019, og arbeidet med fem nye i 2020 har startet. De utvalgte oppgangene er Thurmanns gate 14A, 14B, 16A, 16B, og Pontoppidans gate 11B. Oppganger blir valgt etter behov, og hyppigheten på fem stykk i året er styret så langt fornøyd med.

Det oppdages ofte skader på veggene i oppgangene ved ut- og innflytting i leiligheter. Slike skader skal utbedres, og det er de som har påført skaden som må bekoste utbedringen. Kontakt driftsleder på post@rivern.no om du har informasjon om denne typen skader.

Låsesystemer

Det har over en lengre periode vært problemer med låsene til ytterdørene i sameiet. Først og fremst handler dette om langvarig slitasje på sylindere, samt at det har det vært mye piratkopierte nøkler i omløp som har gjort skade på låsene. En stor mengde tapte nøkler gjennom årenes løp utgjør også en sikkerhetsrisiko. Styret har derfor valgt å teste ut et nytt og moderne låsesystem som ikke gjør det mulig å piratkopiere nøkler, og der det er mulig å slette inaktive nøkler. Systemet iLoq har blitt installert i noen utvalgte oppganger og i de gamle søppelskurene i første omgang. De som får nye nøkler til sin oppgang vil bli kontaktet.

Forsikring – Varmekabler og varmtvannsberedere

Flere tilfeller av både brudd i varmekabler på badet og lekkasje fra varmtvannsberedere på kjøkken har oppstått i året som har gått. Styret vil på nytt oppfordre alle som har varmtvannsberedere som er over ti år gamle til å få dem kontrollert og eventuelt skiftet. Noen har også opplevd feil med varmekabler på badet, dette er ofte utbedringer som koster mindre en egenandelen til forsikringen på 10 000kr som seksjonseier selv må betale.

Det er en vanlig misforståelse at flere bad og kjøkken er pusset opp i regi av sameiet. Styret ønsker å presisere at det ikke er tilfelle. Dette er oppussing som ble utført av tidligere eier Kristiania Byggselskap (KBS), i perioden 2005-2008. Vi ser en tendens til at det er varmekabler og varmtvannstanker fra denne perioden det nå oppstår problemer med.

Barnas dag / Julegrantenning / Sosialt

Det ble ikke gjennomført barnas dag eller felles julegrantenning i 2019. Styret synes det er trist, og er positive til slike tiltak, men opplever at det trengs engasjement også utenfor styret for å få gjennomført vellykkede sosiale arrangementer. Ta gjerne kontakt med styret om du har anledning til, og ønske om å bidra til dette.

Dugnad

Det var mange som møtte opp i flott vær på dugnaden i 2019. Søppelskurene ble vasket, det ble

luket ugress, loft og kjellere ble tømt for eiendeler, barneparken ble ryddet og det ble plantet blomster.

Det var bestilt mange containere for vanlig avfall, og for småelektrisk avfall. Det var også mulig å kvitte seg med noe farlig avfall denne gangen. Containerne for vanlig avfall ble fort fulle grunnet store mengder avfall. Jobben med å få de tømt ble forverret av at det ble plassert ting utenfor containerne og at containerne ble for fulle for transport. Vi minner om at det ikke er mulig å kvitte seg med hvitevarer, bildekk, byggeavfall eller lignende avfall på dugnad.

Årets dugnad vil bli annerledes grunnet utbruddet av Covid-19. Informasjon vil komme på rivern.no og på vår Facebookside.

Plantekassene – Kassene ble samlet på et nytt og solfylt område på dugnaden i 2019. De var populære for 2020-sesongen og er allerede fordelt. Ved interesse for kasse i 2021 kan du melde deg inn i Facebookgruppa. www.facebook.com/groups/riverndyrking

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

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Valgt for 2018-2020
Styremedlem	Merethe Ehnmark	Valgt for 2018-2020
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Valgt for 2018-2020
Styremedlem	Marie Anette Thoresen	Valgt for 2019-2021
Varamedlem	Kristin Øye Gjersdal	Valgt for 2019-2020

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann 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 ansatt.

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 slokkeutstyr 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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Rente på sameiets lån

Den nominelle renten på sameiets lån var 3,65% pr 31.12.19. OBOS banken endret renten 08.04.2020. Renten ble 08.04.2020 satt ned til 2,95 % nominell rente.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 11 056 302,- mot budsjettert 11 010 000,-. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av renovasjonskostnader samt kostnader fra Telenor/Canal Digital til Sameiet Stockfletthsgate 58.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 14 923 090,- mot budsjettert 15 895 000,-. Avviket skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 468 498,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **5 083 188,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 375 000,- i 2020.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2020.

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 årsregnskapet til Det Rivertzske Sameiet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

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 årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

DET RIVERTZSKE SAMEIET
ORG.NR. 993 529 346, KUNDENR. 7204

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 995 232	10 542 972	11 010 000	11 487 000
Andre inntekter	3	61 070	59 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 056 302	10 602 847	11 010 000	11 487 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-565 668	-495 528	-992 000	-715 775
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-191 550	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 875	-21 930	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-372 235	-362 740	-375 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-20 603	-127 443	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-8 501 930	-7 841 579	-9 100 000	-8 375 000
Forsikringer		-845 183	-770 351	-805 000	-895 000
Kommunale avgifter	9	-2 250 281	-2 151 295	-2 346 000	-2 433 000
Energi/fyring		-162 571	-148 501	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 197 688	-1 098 333	-1 210 000	-1 353 000
Andre driftskostnader	10	-531 506	-467 746	-572 000	-477 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 923 090	-13 745 445	-15 895 000	-15 128 775
DRIFTSRESULTAT		-3 866 788	-3 142 598	-4 885 000	-3 866 778
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	132 363	140 509	0	0
Finanskostnader	12	-734 072	-439 297	-402 000	-1 141 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-601 709	-298 788	-402 000	-1 141 500
ÅRSRESULTAT		-4 468 498	-3 441 386	-5 287 000	-4 727 180
Overføringer:					
Udekket tap		-4 468 498	3 441 386		

BALANSE			
	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	1 723 953	3
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		2 498 098	774 148
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26 341	32 188
Kortsiktige fordringer	16	226 813	41 925
Driftskonto OBOS-banken		2 428 139	1 321 098
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 090	24 585
Sparekonto OBOS-banken		3 016 035	4 014 630
SUM OMLØPSMIDLER		5 704 418	5 434 427
SUM EIENDELER		8 202 516	6 208 575
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-17 277 750	-12 809 252
SUM EGENKAPITAL		-17 277 750	-12 809 252
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 859 036	18 667 532
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 859 036	18 667 532
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 566	123 427
Leverandørgjeld		461 741	119 209
Skyldige offentlige avgifter	19	21 370	48 511
Påløpte renter		4 972	3 120
Annen kortsiktig gjeld	20	37 580	56 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		621 229	350 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 202 516	6 208 575
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2020
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp

Merethe Ehnmark

Per Christian Rogdar

Marie Anette Thoresen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 371 528
Kabel-tv	1 160 604
Trappevask	317 220
Felleskostnader	160 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 010 040

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-14 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 995 232

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

SE Stockflethsgate 58 renovasjon	24 797
SE Stockflethsgate 58 kabel-TV	26 469
Viderefakturert kostnad	4 219
Korrigeringer på reskontro	49
Nøkler	536
Uteplass (reklamefilm)	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	61 070

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-368 435
Påløpte feriepenger	-37 580
Arbeidsgiveravgift	-99 650
Pensjonskostnader	-40 724
Yrkesskadeforsikring	-3 499
Kantinekostnader	-227
Annonser stillinger	-12 488
Arbeidsklær	-3 065
SUM PERSONALKOSTNADER	-565 668

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 603
SUM KONSULENTHONORAR	-20 603

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-6 516 331
Riving	-143 750
Låssystem	-316 341
Oppganger	-269 434
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 245 856
Drift/vedlikehold bygninger	-248 869
Drift/vedlikehold VVS	-30 738
Drift/vedlikehold elektro	-223 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-584 962
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 844
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 924
Egenandel forsikring	-54 725
Kostnader dugnader	-2 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 501 930

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 701
Vann- og avløpsavgift	-1 307 788
Feieavgift	-59 125
Renovasjonsavgift	-881 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 250 281

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 900
Container	-45 823
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 812
Driftsmateriell	-4 349
Lyspærer og sikringer	-3 738
Vaktmestertjenester	-75 926
Renhold ved firmaer	-244 885
Snørydding	-92 939
Andre fremmede tjenester	-7 276
Kontor- og datarekvisita	-1 511
Trykksaker	-584
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 576
Telefon/bredbånd	-639
Telefon, annet	-1 461
Porto	-5 236
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 059
Forsikringer/avgifter biler	-18 501
Bank- og kortgebyr	-7 053
Velferdskostnader	-4 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 506

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 464
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 344
Kundeutbytte fra Gjensidige	110 521
SUM FINANSINNTEKTER	132 363

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 2	-463 197
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken lån 1	-270 570
Renter på leverandørgjeld	-305
SUM FINANSKOSTNADER	-734 072

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LEILIGHETER	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
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet i år	-191 550	
		1 723 950
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 723 953
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-191 550

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse vaktmester	27 200
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	199 613
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	226 813

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-25 105 000

Nedbetalt i år

245 964

-24 859 036

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-18 700 000

Nedbetalt tidligere

32 468

Nedbetalt i år

18 667 532

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-24 859 036

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-7 090

Skyldig arbeidsgiveravgift

-14 280

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-21 370

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-37 580

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-37 580

Endring av husordensregler - Støyende virksomhet.

Forslag fremmet av: Merethe Ehnmark

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å endre punktet i husordensreglene om oppussing og støyende/sjenerende virksomhet i leilighet. Tidsrommet hvor det kan utføres oppussing eller støyende virksomhet i leiligheter på hverdager foreslås endret fra kl. 08.00-21.00 til kl. 08.00-20.00. Dette av blant annet hensyn til barn som ikke får sove mens støyende arbeid pågår.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Tidsrommet hvor det kan utføres oppussing eller støyende virksomhet i leiligheter på hverdager endres fra kl. 08.00-21.00 til kl. 08.00-20.00.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem avslutter nå sin valgte periode.

Informasjon om kandidatene er sendt ut på mail sammen med innkalling til årsmøte.

- Styreleder velges for to år.
- Styremedlemmet med flest stemmer vil bli valgt for to år.
- Styremedlemmet med nest mest stemmer velges for ett år.
- Varamedlem velges for ett år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Regine Næristorp

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Øye Gjersdal
- Per Christian Rogdar
- Merethe Ehnmark
- Angeline Vassbakke

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kristin Øye Gjersdal
- Per Christian Rogdar
- Merethe Ehnmark
- Angeline Vassbakke

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.