



Årsmøte 2022

Det Rivertzske Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 5. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Det Rivertzske Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 21:00 og lukker 5. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7204>

Det holdes også et frivillig møte 2. juni kl. 17:15 , Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2, 0463 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk møte

Styret inviterer til et fysisk møte 2. juni på Sagene Samfunnshus med enkel servering, vafler og kaffe. Dørene åpner klokken 17:00, og møtet starter klokken 17:15. På dette møtet vil man kunne stille spørsmål til styret, og de som har meldt inn saker vil kunne legge frem sakene side. Det vil ikke bli mulig å votere over saker.

Stemmeseddel

Skjemaet kan leveres enten på mail til styret@rivern.no eller i postkassen til driftsleder på enden av bygget Stockfleths Gate 54 A. Stemmeseddel må sendes/leveres innen møtet stenges for avstemming.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer

5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Myklestu og Alexander Dobrowen Fløtre er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 821 689,-. Styret foreslår dette dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 821 689,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Styret godtgjøres etterskuddsvis, og dette er honorar for perioden fra sist årsmøte til nå. Styret fordeler selv summen mellom medlemmene. Det er vanlig at lederens godtgjørelse er størst, og at vara også godtgjøres

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder (2 år), ett styremedlemmer (2 år), ett styremedlem (1 år) og vara (1 år).

Ingen andre kandidater har meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oda Regine Næristorp
Se vedlagt kandidatpresentasjon

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Angeline Vassbakke
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Cecilie Bjørnsdatter Hamm
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Christian Anker
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Per Christian Rogdar
Se vedlagt kandidatpresentasjon

- Roar Viken
Se vedlagt kandidatpresentasjon

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Angeline Vassbakke
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Cecilie Bjørnsdatter Hamm
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Christian Anker
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Per Christian Rogdar
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Roar Viken
Se vedlagt kandidatpresentasjon

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Angeline Vassbakke
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Birte Fallet
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Cecilie Bjørnsdatter Hamm
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Per Christian Rogdar
Se vedlagt kandidatpresentasjon
- Roar Viken
Se vedlagt kandidatpresentasjon

Vedlegg

1. Kandidater til styret 2022.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oda Regine Næristorp	Thurmanns Gate 16 C
Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal	Stockfleths Gate 52 A
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Styremedlem	Marie Anette Thoresen	Nadderudveien 31
Varamedlem	Angeline Vassbakke	Pontoppidansgate 13 B

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
Uelands Gate 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.

Det Rivertzske Sameiet har 1 fast ansatt, driftsleder Espen Bergan.

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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, og du kan endre egen kontaktinfo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

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 Eiendomsforvaltning AS 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.

Ved bruk av sameiets forsikring vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er i dag på 10 000 kr. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Styrets arbeid april 2021 – mai 2022

Drift

Sameiet har i dag en person ansatt på fulltid, driftsleder Espen Bergan. Han er ansvarlig for den daglige driften av Det Rivertzske Sameiet. Han planlegger, igangsetter og koordinerer prosjekter i sameiet, han følger opp eksterne leverandører, og besvarer henvendelser fra seksjonseiere og beboere. Han kan kontaktes på mail post@rivern.no

Sameiet benytter seg av forskjellige spesialiserte leverandører av tjenester. Seksjonseiere skal ikke kontakte disse leverandørene selv, alle henvendelser skal gå til driftsleder.

- *Rudolfsen vaktmestertjenester* tar seg av enkelte vedlikeholdsoppgaver ved behov.
- *Gårdreform* står for snømåking, strøing og vårrengjøring.
- *En hjelpende Hånd* klipper gress, beskjærer busker og trær, og fjerner løv.
- *Absolutt Rent* er ansvarlig for trappevask og matter i oppgangene.

Dugnad, gjenstander på fellesområder

På grunn av koronapandemien ble dugnaden i 2020 og 2021 gjennomført på en selvstendig måte, men nå i 2022 var vi tilbake med vanlig dugnad. Fokuset var også i år på å rydde egne kjellere og loft. Det er dessverre sånn at det i noen oppganger er hensatt enorme mengder gjenstander. Det er ødelagte hvitevarer, møbler, klær etc. Det var mange på dugnaden som bidro, men omfanget er fortsatt stort og registreringen avdekket at det var flere oppganger der ingen møtte opp. Det er en tendens til at dette er oppganger med mye utleie, og der problemet med hensatte gjenstander er stort. Styret vil vurdere hvordan denne situasjonen skal håndteres fremover, og ber om at de som kjenner til at noen hensetter gjenstander på fellesarealer melder i fra til driftsleder.

Skader på vegg i oppganger

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 om du har informasjon om denne typen skader.

Sosialt

Også i år ble det avholdt adventskonsert med vokalgruppa Vokal Vivo. Konserten ble veldig godt mottatt av store og små!

Styret opplever at det trengs engasjement også utenfor styret for å få gjennomført vellykkede sosiale arrangementer for beboere. Ta gjerne kontakt med styret om du har anledning til å bidra med å gjennomføre sosiale arrangementer. Spesielt barnas dag hadde det vært hyggelig om noen ville ta på seg å arrangere. Styret og driftsleder stiller selvfølgelig opp med praktisk tilrettelegging.

Uteområdene

I løpet av året har det kommet mer belysning ved voksenparken. Dette skjedde etter henvendelser fra beboere som opplevde området som utrygt på kveldstid. I tillegg øker dette muligheten for å bruke området utover dagen på vinterstid. Det har også blitt plantet flere busker og trær rundt om på området.

Bålplassen med bålpanne har vært populær for store og små gjennom året. Vi oppfordrer også denne sommeren beboere til å benytte seg av fellesgrillene og unngå engangsgriller, samt dele på det vi har av parkbenker.

Bredbånd

Styret fornyet bredbåndsavtalen med Telenor, og den nye avtalen går frem til slutten av 2024. Hver seksjon skal få nye dekodere som en del av denne avtalen. Vi har opplevd en del rot med utsendelsen av dekodere, og driftsleder er i dialog med Telenor for å få ryddet opp. Mer informasjon kommer fortløpende.

Økonomi

Sameiet har, og har over lengre tid hatt en sunn og god økonomi. Årlige små justeringer i felleskostnadene bidrar til forutsigbarhet for seksjonseiere og en økonomi som tåler økte kostnader til forsikring, renovasjon etc. I år har styret besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra juli 2022. Dette for å holde tritt med økte kostnader for de tjenestene vi bruker, og for å betjene økte lånekostnader.

Tak- og piperehabiliteringen

Rehabiliteringen av tak og piper har pågått siden 2014, og vi er i dag ferdige med 13 av 16 tak. Styret har funnet en god arbeidsmodell, og med driftsleder på stedet klarer vi også å følge opp rehabiliteringen underveis. I 2021 var fire tak i veldig dårlig stand, og det ble vurdert som nødvendig å rehabilitere alle fire. Stockfleths gate 52 og 54, Uelands Gate 67, samt det store taket til Kierschows gate 7. Info: www.rivern.no/renovering/

Totalt kostet rehabiliteringen av fire tak i 2021 drøyt 18,6 millioner kroner, summen ble høyere en det som var planlagt. Grunnen til det var økte bygge- og materialkostnader, indeksreguleringer, samt at det underveis i prosjektet ble oppdaget mange svake pipekonstruksjoner under tak i Uelands gate 67 og Kierschows 7. Disse måtte bankes ned og mures på nytt fra loftsgulv og opp til tak. Det ble også oppdaget skader på mur og blikk som måtte utbedres på gavlvegg mot nabo i Kierschows gate 5.

De uforutsette utgiftene ble dekket av oppsparte midler. Dette gjør at sameiet må bruke mindre penger i 2022 for å opparbeide seg en trygg bufferkonto igjen. Dette påvirker videre tak- og piperehabilitering, oppussing av oppganger og antallet grunnmurer som pusses opp.

Det gjenstår nå tre tak i sameiet som må rehabiliteres. Styret vurderer fortløpende progresjonen, men arbeidene vil tidligst kunne starte i 2023.

Lån

Sameiet har i dag et lån på 39 millioner kroner i OBOS-banken, og foreløpig en rente på 3,4%. Sameier har høyere rente en privatkunder og borettslag fordi banken ikke kan ta pant i eiendommen på samme måte. Når vi er ferdig med rehabiliteringen av de tre siste takene vil det kunne bli aktuelt å se på hvordan vi på sikt skal betjene lånet. Det vil si at vi for eksempel kan vurdere nedbetalingstiden, løsninger for individuell nedbetaling, eller en samlet nedbetaling.

Barnevognsoppbevaring

Styret mener det er viktig å kunne tilrettelegge for at de som får barn kan bli boende i River'n. Med mye utleie og mange unge beboere tror vi at dette har en positiv effekt på

bomiljøet. Barnevognskurene har blitt tatt godt imot av flere, og ønsker du tilgang til skuret kan du kontakte driftsleder.

Dyrkingskassene

Kassene for 2022 er allerede fordelt, men om du ønsker å være med i dyrkegruppa og kanskje sikre deg en kasse på sikt, finner du den her: www.facebook.com/groups/riverndyrking

Søknad om styregodkjenning

Forhold som krever styregodkjenning er fortsatt utleie, dyrehold, utskiftning av vinduer, arbeider som påvirker ventilasjonsanlegget og en del oppussingsarbeid. Husk at du må gjøre deg kjent med våre vedtekter og ordensregler. Driftsleder har fullmakt fra styret til å godkjenne søknader fortløpende. Mer info finnes på www.rivern.no/soknader/

Du kan holde deg oppdatert om styrets arbeid på www.rivern.no eller ta kontakt med styret på styret@rivern.no hvis du har noen spørsmål.

Hilsen fra
Kristin, Per Christian, Marie, Angeline og Oda Regine

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 11 902 261.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre kostnader som er viderefakturering av renovasjon og kabel-tv til SE Stockflethsgate 58. Se note 3 i regnskapet for nærmere informasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 25 974 117.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet av tak og oppganger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 821 689 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 622 405

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 180 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 190 495. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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 17 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 2022.

Budsjettet er basert på 5% øking av felleskostnader fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Det Rivertzske Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Rivertzske Sameiet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 843 060	11 471 148	11 632 000	11 965 000
Salg anleggsmidler		0	9 999	0	0
Andre inntekter	3	59 201	120 218	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 902 261	11 601 365	11 632 000	12 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-831 014	-564 913	-896 052	-922 920
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-196 380	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 875	-26 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-384 463	-379 170	-398 200	-403 700
Konsulenthonorar	7	-8 731	-17 121	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-18 684 721	-8 969 731	-8 970 000	-1 180 000
Forsikringer		-1 160 375	-958 986	-1 007 000	-1 351 000
Kommunale avgifter	9	-2 274 018	-2 233 168	-2 253 288	-2 338 348
Energi/fyring		-183 535	-126 645	-180 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 302 318	-1 197 608	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-703 687	-779 414	-903 000	-785 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 974 117	-15 669 137	-16 132 540	-8 805 968
DRIFTSRESULTAT		-14 071 855	-4 067 772	-4 500 540	3 418 032
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 235	135 935	0	0
Finanskostnader	12	-880 068	-757 313	-731 500	-1 115 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-749 833	-621 378	-731 500	-1 115 500
ÅRSRESULTAT		-14 821 689	-4 689 150	-5 232 040	2 302 532
Overføringer:					
Udekket tap		-14 821 689	-4 689 150		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	14	1 355 346	1 551 726
Langsiktige fordringer	15	4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		2 129 491	2 325 871
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 503	22 656
Kundefordringer		10 415	19 455
Forskuddsbetalte kostnader		109 490	99 800
Driftskonto OBOS-banken		742 454	1 221 353
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 591	22 387
Sparekonto OBOS-banken		2 004 896	2 015 723
SUM OMLØPSMIDLER		2 904 349	3 401 373
SUM EIENDELER		5 033 840	5 727 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-36 788 588	-21 966 899
SUM EGENKAPITAL		-36 788 588	-21 966 899
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 540 484	27 316 677
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 540 484	27 316 677
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 447	90 308
Leverandørgjeld		2 024 945	194 545
Skyldige offentlige avgifter	18	54 524	45 706
Påløpte renter		6 175	4 031
Annen kortsiktig gjeld		62 852	42 877
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 281 944	377 467

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 033 840	5 727 244
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp /S/ Kristin Øye Gjersdal /S/

Per Christian Rogdar /S/ Marie Anette Thoresen /S/

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 132 372	
Kabel-tv	1 235 724	
Trappevask	317 220	
Felleskostnader	173 756	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		11 859 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-16 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 843 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	57 201
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	59 201

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-616 198
Påløpte feriepenge	-62 852
Arbeidsgiveravgift	-130 861
Pensjonskostnader innskudd	-31 585
Refusjon sykepenge	10 482
SUM PERSONALKOSTNADER	-831 014

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 731
SUM KONSULENTHONORAR	-8 731

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-16 816 211
Oppganger	-537 616
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 353 827
Drift/vedlikehold bygninger	-630 168
Drift/vedlikehold VVS	-14 169
Drift/vedlikehold elektro	-269 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 953
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 304

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-101 363
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 135
Kostnader dugnader	-3 183
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 684 721

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 702
Vann- og avløpsavgift	-1 467 069
Feieavgift	-66 263
Renovasjonsavgift	-738 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 274 018

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-81 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 488
Verktøy og redskaper	-1 626
Driftsmateriell	-1 241
Lyspærer og sikringer	-7 372
Vaktmestertjenester	-18 245
Renhold ved firmaer	-367 870
Snørydding	-101 535
Gressklipping	-90 304
Kontor- og datarekvisita	-3 593
Andre kontorkostnader	-2 452
Telefon, annet	-5 567
Porto	-4 456
Bank- og kortgebyr	-6 882
Velferdskostnader	-5 980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-703 687

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 401
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 938
SUM FINANSINTEKTER	130 235

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-448 359
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-431 709
SUM FINANSKOSTNADER	-880 068

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
Hagemøbler		
Tilgang 2020	24 154	
Avskrevet tidligere	-4 830	
Avskrevet i år	-4 830	
		14 494
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-383 100	
Avskrevet i år	-191 550	
		1 340 850
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 355 346
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-196 380

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 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-30 460 701	
Økning i år	-3 035 870	
Nedbetalt tidligere	6 179 894	
Nedbetalt i år	27 316 677	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-40 002 512	
Nedbetalt i år	462 028	
		-39 540 484
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-39 540 484

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-25 591
Skyldig arbeidsgiveravgift		-28 933
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-54 524

Kandidater til styret 2022

Det skal velges en styreleder (2 år), to styremedlemmer (2 år) + (1år) og vara (1 år)



Oda Regine Næristorp (34) **Stiller til valg som styreleder**

Har sittet i styret siden 2016, og vært styreleder siden 2018.

Arbeider som innspillingsleder for ulike TV-produksjoner, og bodde i River'n frem til 2021. Har en sønn på tre år, og en til på vei.

Jeg ønsker at River'n skal være et attraktivt sted å bo for store og små, med et trivelig bomiljø.

Det er viktig med funksjonelle utearealer, en godt vedlikeholdt bygningsmasse.

Derfor må vi fortsette å bevare, men også utbedre de arealene og den bygningsmassen vi har. Vi må fortsette med nødvendig rehabilitering, og vi må ferdigstille takrehabiliteringen. Jeg er opptatt av å finne en god og sunn driftsmodell for sameiet, med de behovene vi har for tjenester i dag. Den omstillingen mener jeg vi jobber godt med.

Jeg håper sameiere har satt pris på den jobben jeg har lagt ned de siste seks årene, ønsker å fortsette i to år til.

Christian Anker **Stiller til valg som styremedlem**

Min samboer og jeg har hatt gleden av å bo i River'n i fire år og her trives vi godt.

Jeg er en energisk og arbeidsom siviløkonom som har erfaring med eiendomsforvaltning, økonomistyring, og styrearbeid fra tidligere roller. Dette kommer til god nytte i arbeidet som styremedlem. Min ambisjon er at River'n sine beboere trives knallgodt og kan finne et hjem for livet her på Sagene. Dette gjøres ved å videreføre styrets gode arbeid for bomiljø og bidra til en forsvarlig drift. Jeg ønsker å hjelpe til at alle føler seg sett og hørt i River'n.





Per Christian Rogdar (47)
Stiller til valg som styremedlem og vara

Har sittet i styret siden sameiet ble stiftet i 2009

Har bodd i River'n i 10 års periode. Siter også i styret i Kristiania Byggeselskap for småleiligheter, og har gjort det siden 1998. KBS eier fremdeles et betydelig antall leiligheter i sameiet, men har de samme interesser som andre sameiere, nemlig å sikre et veldrevet sameie som det er godt å bo i enten man er gammel eller ung. Jeg eier selv en 2 roms leilighet, som jeg for tiden leier ut, men som jeg håper at egne barn kan få gleden av å bo i når de kommer i riktig alder.

Jeg vil gjerne fortsette å bidra som styremedlem i nye 2 år. Jeg ønsker å bidra til at oppgraderingen av gårdene fullføres på en god måte, der sameiet har kontroll på kvalitet og økonomi. Dette gjelder i første rekke takrehabilitering og om-muring av piper over tak. Jeg kjenner historikken for de utbedringer som

er foretatt godt, og tror jeg kan bidra til at styret fortsetter å gjøre kloke prioriteringer innenfor forsvarlige kostnadsrammer. I tillegg er jeg opptatt av å bidra til at sameiet finner en optimal driftsform, med riktig antall ansatte og innleide ressurser. Mitt ønske er at sameiet skal være et godt sted å bo. Vi bør derfor fortsette å ta vare på uteområder og legge til rette for trivsel og hyggelig bomiljø.

Cecilie Bjørnsdatter Hamm (53)
Stiller som valg til styremedlem og vara

Har bodd i Uelands gate 63A siden 2011.

Jeg er opptatt av at vi skal bevare og forvalte sameiet på en god og bærekraftig måte. Dersom jeg blir valgt, vil jeg arbeide for at River'n skal være et godt sted å bo for alle.

Jeg har mange års arbeidserfaring fra byggenæringen, både som rørlegger og som leder hos rørgrossist. Har lederutdanning fra høgskolen Innlandet og BI. Jeg er også PRINCE2 sertifisert.

I dag er jeg selvstendig næringsdrivende.
Jeg er også opptatt av barns oppvekstvilkår.

Det er kanskje min tur til å bidra denne gangen, derfor melder jeg min interesse for å styrearbeidet.



Roar Viken (66)

Stiller til valg som styremedlem og vara



Jeg bor på Bjølsen der jeg har bodd siden 80-tallet, og jeg kjøpte en leilighet i River'n for vår yngste datter da hun flyttet ut.

Jeg ønsker nå å bidra i styrearbeidet og fortsette det gode arbeidet som styret har gjort. Jeg er en aktiv 66-åring som jobber i full stilling som prosjektsjef for nye boliger i Usbl. Her er jeg spesielt opptatt av det grønne skiftet og hvordan nye boliger kan bygges mer bærekraftig. Jeg er utdannet diplomøkonom og har hatt mange funksjoner i Usbl gjennom de 40 årene jeg har jobbet der; bl.a. regnskapssjef og forretningsfører.

Jeg er interessert i det som skjer rundt meg, og jeg har bred organisasjonspraksis fra bl.a. borettslagsstyre, Usbl's styre, leder av Bjølsen Skoles Musikkorps, leder av FAU på Bjølsen skole og valgkomitearbeid. Jeg er til daglig aktiv med bl.a. sykling, løping, ski og golf, er gift og har 4 voksne barn og 7 barnebarn.

Angeline Vassbakke (60)

Stiller til valg som styremedlem og vara

Har vært vara til styret siden 2020.

Har siden tidlig på 1990-tallet hatt leilighet i River'n, den gang under bestyrer Sjøqvist bestemte ledelse.

Kjøpte leiligheten min da den ble seksjonert ut, eier og disponerer den fortsatt.

Synes River'n var et fantastisk da jeg flyttet hit, og følger med stor interesse hvordan dette flotte miljøet har utviklet seg videre, og det i en flott retning. Ønsker å være med på å jobbe videre med denne positive utviklingen, og selvfølgelig også bidra til å ta vare på dette unike boligmiljøet videre.

Jeg har erfaring som styremedlem tidligere fra Sameiet Sofiesgate 11 a i Oslo, og er også styremedlem i Løvenskioldsgate 16 i Oslo. I tillegg andre styreverv i private virksomheter. Jobber ut fra eget selskap innen rekruttering.



**Birte Fallet (55),
Stiller til valg som vara**



Jeg har bodd i River'n siden 1998. Den gang hadde vi en aktiv beboerforening, hvor jeg i flere år var medlem, og også i perioder ledet, noe som gav god kjennskap til Rivern's gleder og utfordringer.

Trivdes så godt her at jeg kjøpte leiligheten jeg bodde i da vi ble seksjonert i 2009. Jeg er opptatt av at styret må sikre en god økonomisk drift av sameiet, samt å skape et best mulig bomiljø som tar hensyn til ulike behov. Å skape et trivelig utemiljø, med godt vedlikehold, synes jeg er spesielt viktig. Tenker også at det er bra hvis flest mulig i styret faktisk bor i River'n, da er en tettere på det som skjer. Å lytte til innspill før små og store beslutninger tas bør også vektlegges. I tillegg til å ha vært aktiv i beboerforeningen i River'n har jeg erfaring fra styre i et annet sameie, FAU/SU i Maridalsveien barnehage, og 7 år i FAU på Sagene skole (2 år som leder). Jeg jobber til daglig som spesialbibliotekar ved Helsefagbiblioteket, OsloMet.

**Sitter allerede i styret
Kristin Øye Gjersdal (32) Styremedlem 2016 – 2023**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.22

Selskapsnummer: 7204 **Selskapsnavn:** Det Rivertzske Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Myklestu og Alexander Dobrowen Fløtre er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 821 689,- og dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Oda Regine Næristorp

Styremedlem 2 år (1 skal velges)

Angeline Vassbakke

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Christian Anker

Per Christian Rogdar

Roar Viken

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Angeline Vassbakke

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Christian Anker

Per Christian Rogdar

Roar Viken

Varamedlem (1 skal velges)

Angeline Vassbakke

Birte Fallet

Cecilie Bjørnsdatter Hamm

Per Christian Rogdar

Roar Viken

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.