

# **Til seksjonseierne i Det Rivertzske Sameiet**

**Velkommen til årsmøte:**

**Onsdag 14. Mars 2018 kl. 17.15 (dørene åpner 17.00)**

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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**  
**Onsdag 14. Mars 2018 kl. 17.15 (dørene åpner 17.00) –**  
**Sted: Sagene Samfunnshus, 'Kaysalen' 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 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Tilretteleggelse for utvidelse av leiligheter i 1. etasje

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I henholdt til sameiets vedtekter skal styret bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Dagens styre består av styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Med tiltredelse av driftsleder foreslår styret at antall styremedlemmer reduseres til 3, med mindre aktuelle kandidater melder seg på årsmøte. Dagens styreleder Odd T. Marvel stiller ikke til gjenvalg og styremedlem Oda Regine Næristorp stiller til valg som styreleder. For øvrig står vervene til Per Christian Rogdar og Merethe Ehnmark til valg – begge to stiller til gjenvalg. For å sikre styret i fremtiden så anbefales det å opprette en valgkomite. Interesserte bes melde seg til styreleder.

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

Oslo, 01.03.2018  
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Odd T. Marvel/s/

Karl Erik Aspeqvist/s/

Kristin Øye Gjersdal/s/

Oda Regine Næristorp/s/

Per Christian Rogdar/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |                       |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| Leder       | Odd T. Marvel        | Kirkeveien 15         |
| Styremedlem | Karl Erik Aspeqvist  | Uelands Gate 65 A     |
| Styremedlem | Kristin Øye Gjersdal | Stockfleths Gate 52 A |
| Styremedlem | Oda Regine Næristorp | Thurmanns Gate 16 C   |
| Styremedlem | Per Christian Rogdar | Egne Hjems Vei 1 A    |
| Varamedlem  | Merethe Ehnmark      | Stockflethsgate 56 A  |

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

### Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet består av 318 seksjoner.

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 ved utgangen av 2017 hatt 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Styrets arbeid**

Det har skjedd mye positivt i det Rivertzske Sameiet i 2017. Samtidig har det skjedd en del endringer som styret mener vil bidra til å effektivisere den daglige driften og videreutvikle både trivsel og det unike miljøet i sameiet i årene fremover.

Styret har i sitt arbeid hatt som hovedmål å finne en god balanse mellom et fornuftig kostnadsnivå og et akseptabelt tilbud av tjenester overfor seksjonseiere og beboere. I det nedenstående har styret kort oppsummert hvilke saker styret har arbeidet med og oppnådde resultater

### **1. Organisering av driften. Ny driftsleder.**

Styret har tidligere orientert sameiet om behovet for å engasjere driftsleder og fikk fullmakt til dette på ordinært sameiermøte i 2015. Sameiet befinner seg i en periode med krevende vedlikeholdsprosjekter og har nå et endret kompetansebehov. Styret har de senere årene brukt mye tid på daglig drift og henvendelser fra beboere. OBOS har i tillegg bistått sameiet med håndtering av innkomne søknader og andre henvendelser. Dette er oppgaver som nå vil overtas av driftsleder. Etter inngående drøftelser i styret ble det på nyåret annonsert etter driftsleder. Som et resultat av denne prosessen har sameiet nå ansatt en person som styret er meget fornøyd med og som vil tiltre stillingen som driftsleder **01.06.2018**.

### **2. Vaktmestertjenester**

Det har lenge vært et ønske å effektivisere driften av sameiet for å få ned kostnadene. Det har vært en tidkrevende og tung prosess for styret å finne en god og kostnadseffektiv løsning på utføring av løpende vaktmesteroppgaver. Måten dette har vært organisert på, med to ansatte vaktmestre, har vært en løsning forankret i tiden før seksjonering av leilighetene og vil nå bli endret. Nye løsninger på vaktmestertjenesten har vært inngående diskutert i styret. En ny løsning forventes iverksatt så snart den nye driftslederen har fått anledning til å gi innspill til løsningen.

Styret har i styreperioden avviklet forsøket med å la en vaktmestervikar utføre trappevasken i oppgangene. Denne oppgaven er nå (igjen) satt ut til et eksternt firma. Det er styrets oppfatning at dette fungerer godt og har halvert rengjøringskostnadene.

### **3. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)**

Sameiet er forpliktet til å ha et fungerende system som hindrer ulykker innen helse, miljø og sikkerhet. Et slikt system er nå, med god innsats i styret, utarbeidet og tatt i bruk i Det Rivertzske Sameie og forventes å bli et godt systematisk hjelpemiddel for kommende styrer.

Bl.a. benyttes nå HMS -systemet til å kartlegge røropplegg i kjellerne for å komme i forkant av eventuelle lekkasjer.

#### **4. Ventilasjonsanlegget**

Samtlige ventilasjonskanaler er i løpet av styreperioden rensset og anlegg som har forårsaket problemer er justert mht. luftmengder. Det oppstår ofte problemer når beboere har tettet tilluftskanalerne eller det er installert egne vifter ol. i egen leilighet. Styret minner om at det ikke er tillat å tette/dekke til/stenge avtrekket på badet, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og forsterker undertrykket i naboenes leiligheter. Dette gjelder alle leiligheter.

#### **5. Tak og piper**

Generalforsamlingen 2017 vedtok å videreføre rehabiliteringsarbeidet på piper og tak. Det sittende styret har imidlertid, etter gjennomgang av avtalen med entreprenør og etterkalkulering av utført arbeid på de tre første takene, valgt å søke en annen måte å få utført arbeidet enn det som ble lagt til grunn for ved oppstarten. Dette er styrets oppfatning at arbeidet kan utføres til vesentlig lavere pris og til mindre sjenanse for beboerne ved å kutte ned på tiden det tar å ferdigstille et tak. Det kan deretter bli aktuelt å forsere rehabiliteringen med mer enn to tak pr år. Det vil gis en orientering på årsmøte i mars 2018.

#### **6. Kabel TV/Internett**

Kabelanlegget fra GET er fra nyttår 2018 erstattet med et flunkende nytt, fiberoptisk anlegg fra Canal Digital. Som for TV-signalene er også bredbånd/internetttilgang felles for hele sameiet. Avtalen med Canal Digital sparer seksjonseierne for til sammen over 1 million kroner i året. Tidligere ble kun kabel-tv betalt over felleskostnadene, mens det nå inngår bredbånd og større TV-tilbud. Det resulterte i en kostnadsøkning på 138,- per seksjon pr. mnd, men gir samlet en stor besparelse for den enkelte.

#### **7. Utearealene**

I styreperioden 2016 utarbeidet styret en plan for utearealene. Styret har fulgt denne planen og flere av tørkebåsene i dårligst stand er fjernet og er erstattet med plen.

#### **8. Ladestasjoner for el-biler (Innspill under Årsmøte i 2017)**

På årsmøtet i 2017 ble det meldt inn ønske om å utrede muligheten for etablering av biloppstillingsplasser og ladestasjoner for el-bil.

I april/mai 2017 foretok utearealgruppa en befaring med hovedmål å vurdere mulige nye bruksområder for uutnyttede utearealer – hovedsakelig tørkebåser. Utearealgruppa kom fram til at ved eventuell fjerning av tørkebåser som vender mot Pontoppidans gate, samt mot Thurmanns gate, kunne disse i teorien bli omgjort til parkeringsplasser.

Fjerning av én tørkebås og område med plen vil trolig gi plass til 2-4 parkeringsplasser. Området i Pontoppidans gate og Thurmanns gate der det står tørkebåser er ikke flatt og har dårlig asfalt, som trolig vil måtte byttes ut. Både utskifting av asfalt, planering og ikke minst etablering av ladestasjoner for el-bil er kostbart. Utearealgruppa kom fram til at selv om det er praktisk mulig å etablere biloppstillingsplasser med ladestasjon for elbil, vil dette medføre store kostnader og kun resultere i få plasser, som kun vil komme noen få beboere til gode.

Et annet alternativ er å etablere plasser ved voksenparken og vaktmestergarasjen. Dette vil gi en økt mengde plasser, men vil kunne bety noe mer ferdsel med bil inne på området til sameiet.

Samtidig vil det om kort tid trolig innføres beboerparkering i bydelen. Dette kan gjøre parkeringssituasjonen på Sagene bedre.

I tillegg utreder Oslo kommune bomstasjon i Uelands gate ved Thurmanns gate. Styret vil følge med på utviklingen og vil uttrykke sin bekymring til kommunen hvis dette vil medføre betydelig tap av parkeringsplasser i Uelands gate og/eller et scenario der bilister som sirkulerer i området kjører gjennom småveiene i River'n for å unngå hovedveien.

Et overordnet mål for utearealgruppa og styret har vært å finne ut hvordan River'n kan forvalte utearealet på en måte som kommer flest beboere til nytte, og som innbyr til bruk av uteområdet. På bakgrunn av dette har styret kontaktet Avis for å høre om muligheten for etablering av bilpool i sameiet, og arbeider med å undersøke om dette kan være en mulig vei å gå.

### **9. Oppussing av trappeoppgangene. (Innspill under Årsmøte i 2017)**

Styret ser behovet for oppussing av oppganger, og har etter sist sameiermøte, der dette ble tatt opp, diskutert hvordan vi skal ta fatt på oppgaven. Behovet varierer i de ulike oppgangene, noen har mange sår i stria og maling flasser fra taket enkelte steder. I noen oppganger er det også postkasser som ikke lenger er i bruk og som ønskes fjernet.

Styret vil innhente tilbud fra Malermester Jens Petter Lunde, som tidligere har gjort mange arbeider for sameiet, og to andre firmaer. Når tilbudene foreligger, vil styret vurdere disse opp mot hverandre og evt. avklare spørsmål før leverandør velges.

Planen er å ta 3-6 oppganger per år, med oppstart i 2018. De oppgangene med størst behov vil bli prioritert.

### **10. Andre besparelser gjennom reforhandling av avtaler**

Styret har i 2017 gjennomgått avtaler sameiet har med forretningsfører, OBOS, og forsikringsselskap, Gjensidige der det også ble innhentet tilbud fra konkurrerende selskaper. Dette forventes å gi en besparelse på ca kr 200.000,- pr år.

Det er også innhentet et fordelaktig tilbud fra strømlleverandør, men dette er i skrivende stund ikke ferdigforhandlet.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 9 657 116,-.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av SE Stockfletthsgate 58 sin andel av renovasjon 2017 og tilskudd fra Oslo Kommune.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6 805 550,- mot budsjettert 13 122 842,-.

Hovedårsaken til avviket skyldes at takprosjektet ikke er gjennomført i 2017. Dette var budsjettert til ca. 5 000 000,-. Budsjettet uten takprosjektet utgjør 8,1 mill.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2 491 562,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **2 230 849,-**.

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



**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 500 000,- i 2018. 5 000 000,- av disse er budsjettert til takrenovering.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og forbruk i 2017 så har styret budsjettert med kr 145 000,- for året 2018. Styret er for tiden i samtaler med alternative leverandører.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 har blitt redusert med ca. kr 69 000,- etter at styret har vært i forhandlinger med Gjensidige.

**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 2018.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene på 138,- på posten Kabel-TV fra og med 01.01.18 i forbindelse med ny avtale med Canal. Det er også budsjettert med en generell økning av de ordinære felleskostnadene på 5%. Dette skyldes høy økning av de kommunale avgiftene samt generell prisstigning på andre varer og tjenester.

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 som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

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

#### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 2. mars 2018  
BDO AS



Hans Petter Urkedal  
Registrert revisor

**7204 - DET RIVERTZSKE SAMEIET**  
**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2017  | Regnskap<br>2016   | Budsjett<br>2017   | Budsjett<br>2018   |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 9 596 888         | 9 322 824          | 9 690 000          | 10 543 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 60 228            | 22 954             | 0                  | 30 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>9 657 116</b>  | <b>9 345 778</b>   | <b>9 690 000</b>   | <b>10 843 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -875 015          | -990 367           | -1 181 904         | -1 179 404         |
| Styrehonorar                       | 5    | -260 000          | -260 000           | -260 000           | -260 000           |
| Avskrivninger                      |      | 0                 | -2 812 055         | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -25 369           | -27 174            | -30 000            | -30 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -400 135          | -427 475           | -443 000           | -363 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -132 102          | -231 830           | -360 000           | -360 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -933 327          | -6 378 993         | -6 800 000         | -6 500 000         |
| Forsikringer                       |      | -839 184          | -816 135           | -840 000           | -770 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 011 642        | -2 007 938         | -2 007 938         | -2 149 587         |
| Energi/fyring                      |      | -149 306          | -112 288           | -140 000           | -145 000           |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -741 203          | -718 308           | -718 000           | -1 164 312         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -438 267          | -713 329           | -342 000           | -579 500           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-6 805 550</b> | <b>-15 495 892</b> | <b>-13 122 842</b> | <b>-13 500 803</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 851 566</b>  | <b>-6 150 114</b>  | <b>-3 432 842</b>  | <b>-2 657 803</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 133 811           | 118 931            | 70 000             | 70 000             |
| Finanskostnader                    | 12   | -493 815          | -396 905           | -495 000           | -495 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-360 004</b>   | <b>-277 975</b>    | <b>-425 000</b>    | <b>70 000</b>      |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>2 491 562</b>  | <b>-6 428 089</b>  | <b>-3 857 842</b>  | <b>-3 082 803</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 2 491 562         | 0                  |                    |                    |
| Udekket tap                        |      | 0                 | 6 428 089          |                    |                    |

**BALANSE**

|                                    | Note | 2017              | 2016               |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                   |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |      |                   |                    |
| Leiligheter/lokaler                | 13   | 769 477           | 769 477            |
| Andre varige driftsmidler          | 14   | 3                 | 3                  |
| Langsiktige fordringer             | 15   | 4 668             | 4 668              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |      | <b>774 148</b>    | <b>774 148</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                   |                    |
| Restanser på felleskostnader       |      | 20 095            | 35 117             |
| Kortsiktige fordringer             | 16   | 32 822            | 0                  |
| Driftskonto OBOS-banken            |      | 689 840           | 1 961 098          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken      |      | 19 506            | 31 142             |
| Innestående i andre banker         |      | 74                | 7 393              |
| Sparekonto OBOS-banken             |      | 1 876 276         | 2 542 106          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>2 638 613</b>  | <b>4 576 856</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>3 412 761</b>  | <b>5 351 004</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                   |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                   |                    |
| Udekket tap                        | 17   | -9 367 866        | -11 859 428        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |      | <b>-9 367 866</b> | <b>-11 859 428</b> |
| <b>GJELD</b>                       |      |                   |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>            |      |                   |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 18   | 12 372 863        | 14 684 157         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>12 372 863</b> | <b>14 684 157</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                   |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |      | 136 118           | 227 341            |
| Leverandørgjeld                    |      | 108 364           | 2 141 776          |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 19   | 40 695            | 51 112             |
| Påløpte renter                     |      | 40 873            | 2 729              |
| Påløpte avdrag                     |      | 28 436            | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld             | 20   | 53 278            | 103 317            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>407 764</b>    | <b>2 526 275</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>3 412 761</b>  | <b>5 351 004</b>   |
| Pantstillelse                      |      | 0                 | 0                  |
| Garantiansvar                      |      | 0                 | 0                  |

Oslo, 01.03.2018,

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Odd Trygve Marvel/s/

Karl Erik Aspeqvist/s/

Kristin Øye Gjersdal/s/

Oda Regine Næristorp/s/

Per Christian Rogdar/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 8 500 328        |
| Felleskostnader                      | 155 496          |
| Trappevask                           | 317 220          |
| Kabel-TV                             | 638 172          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>9 611 216</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Seksjonert lokale                    | -14 328          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>9 596 888</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Andel renovasjon SE Stockflethsgate 58 | 22 822        |
| Korrigeringer på reskonto              | 23 662        |
| Oslo Kommune tilskudd                  | 13 744        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>            | <b>60 228</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -638 288 |
| Overtid                    | -6 833   |
| Påløpte feriepenger        | -75 382  |
| Arbeidsgiveravgift         | -137 990 |
| Pensjonskostnader          | -7 800   |
| Yrkesskadeforsikring       | -4 250   |
| Refusjon sykepenger        | 9 624    |
| Annonser stillinger        | -12 488  |
| Arbeidsklær                | -1 609   |

---

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-875 015</b> |
|------------------------------|-----------------|

---

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 567, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 369.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -102 352        |
| Boliginstituttet AS         | -29 750         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-132 102</b> |

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -112 329        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -348 682        |
| Drift/vedlikehold elektro            | -14 811         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -124 558        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -4 914          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -285 208        |
| Erstatning v/vannskader              | -10 000         |
| Egenandel forsikring                 | -30 000         |
| Kostnader dugnader                   | -2 825          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-933 327</b> |

---



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -1 134            |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 135 958        |
| Feieavgift                    | -63 088           |
| Renovasjonsavgift             | -811 463          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 011 642</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -9 800          |
| Container                        | -52 455         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -12 260         |
| Verktøy og redskaper             | -4 879          |
| Telefon-/kontormaskiner          | -1 086          |
| Driftsmateriell                  | -9 041          |
| Lyspærer og sikringer            | -31 722         |
| Vaktmestertjenester              | -31 050         |
| Renhold ved firmaer              | -71 125         |
| Snørydding/gressklipping         | -81 791         |
| Andre fremmede tjenester         | -1 800          |
| Kontor- og datarekvisita         | -780            |
| Trykksaker                       | -18 454         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -3 567          |
| Andre kontorkostnader            | -3 042          |
| Telefon/bredbånd                 | -13 209         |
| Telefon, annet                   | -5 743          |
| Porto                            | -12 468         |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -23 819         |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -24 262         |
| Forsikringer/avgifter biler      | -17 310         |
| Reisekostnader                   | -327            |
| Bank- og kortgebyr               | -5 776          |
| Velferds kostnader               | -2 501          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-438 267</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 649          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 14 701         |
| Renter Nordea Bank Norge ASA                  | 5              |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 989            |
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 116 467        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>133 811</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| OBOS-banken                | -492 880        |
| Renter på leverandørgjeld  | -935            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-493 815</b> |

**NOTE: 13****LOKALE**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Seksjon 317, vaktmesterkontor | 769 477        |
| <b>SUM LOKALE</b>             | <b>769 477</b> |

**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        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>3</b> |

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Depositum strøm Trønderenergi (tidl Powertrade) | 4 668        |
| <b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>               | <b>4 668</b> |

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| SE Stocfletthsgate 58             | 22 822        |
| Håndkasse ansatte                 | 10 000        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>32 822</b> |

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,40 %. Løpetiden er 30 år.

|                                    |             |                    |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2015-2017              | -15 000 000 |                    |
| Nedbetalt tidligere                | 315 843     |                    |
| Nedbetalt i år                     | 2 311 294   |                    |
|                                    |             | -12 372 863        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-12 372 863</b> |

**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Forskuddstrekk                            | -19 506        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -21 189        |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-40 695</b> |

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -53 278        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-53 278</b> |

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Ønske om å utrede mulighet for å legge til rette for utvidelse av leiligheter i 1.etasje til kjeller.

Det ble i 2013 utredet mulighet for å bygge ut loft og legge til leiligheter i 3.etasje. Denne prosessen stanset da byantikvar gikk imot ønske om de store fasadeendringene som var foreslått.

Det ble det ikke undersøkt mulighet for utbygging av kjeller, som i så fall kunne legges til leilighet i første etasje.

Det er siden den gang gjort store endringer i krav som stilles for å kunne gjøre om loft-og kjellerareal til boareal (fra 01.01.2016), og det vil være større mulighet for å kunne gjennomføre en slik utvidelse/utbygging dersom en retter seg mer etter byantikvars ønsker til å ikke svekke byggets verneverdi.

Å kunne bygge ut kjellerareal for å legge til leilighet i første etasje vil være svært interessant for oss som ønsker noe større plass i takt med familien vokser. Vi tror det også vil være interessant for sameiet å tilrettelegge for at barnefamilier blir boende i sameiet, samtidig som en kan få inn noe ekstra inntekter i en periode med flere økninger av fellesutgifter og flere store vedlikeholdsprosjekter.

Ta gjerne kontakt hvis det trengs mer info.

Mvh Sondre Heia Reime og Marit Molven Reime  
Pontoppidans gate 11 c, 1 etasje.  
41512062

#### **Styret innstilling:**

Styret er i utgangspunktet positive til at man tilrettelegger for at barnefamilier kan bli boende lenger i sameiet i takt med en voksende familie. Dog er det slik at en del av kjellerne nok ikke er klargjort for en slik endring. For at dette skal kunne muliggjøres må man i flere av kjellerne drenere og foreta andre store og kostnadskrevende prosjekter. Styret jobber for tiden med flere andre store prosjekter, blant annet takrenovering, og vil derfor anbefale at et slikt forslag utsettes til man har fått gjennomført eller kommet lenger med disse prosjektene.