



Årsmøte 2023

7204 Det Rivertzske Sameiet

Til seksjonseierne i Det Rivertzske Sameiet

Velkommen til årsmøte, mandag 22. mai 2023 kl. 17.00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta 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 til stede 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
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 17.00 på Sagene Samfunnshus.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMMET FORSLAG

- A) Nedbetaling av fellesgjeld
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, [Dato].2023
Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp Christian Anker Kristin Øye Gjersdal Per Christian Rogdar

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Oda Regine Næristorp	Kryssveien 3
Styremedlem	Christian Anker	Pontoppidans Gate 13 C
Styremedlem	Kristin Øye Gjersdal	Stockfleths Gate 52 A
Styremedlem	Per Christian Rogdar	Egne Hjems Vei 1 A
Varamedlem	Cecilie Hamm	Uelandsgate 63 A

Styret kan kontaktes på styret@rivern.no

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her kan du også endre din kontaktinfo.

Generelle opplysninger om Det Rivertzske Sameiet

Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune, består av 318 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993529346. Gårds- og bruksnummer 221/101

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464003. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Egenandelen vil som hovedregel belastes den enkelte seksjonseier, og er på 10 000 kr. Se rivern.no for mer info. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Søknad om styregodkjennelse

Forhold som krever styregodkjennelse 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 finner masse nyttig informasjon på sameiets nettside rivern.no
I tillegg har vi en facebookside for dialog mellom beboere
www.facebook.com/groups/rivern/

Styrets arbeid mai 2022 – mai 2023

Styret har månedlige møter hvor det diskuteres innkommende saker, driften i sameiet og fremtidige planer. Styreleder arbeider tett med driftsleder og behandler henvendelser fra seksjonseiere og beboere fortløpende.

Faste avtaler

Sameiet benytter seg av forskjellige spesialiserte leverandører av tjenester. Styret jobber aktivt med å sikre at de leverandørene vi har passer for vårt behov, herunder hensyn til pris, kvalitet og sosiale forhold. 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.

Tak- og piperehabilitering

Rehabiliteringen av tak og piper har pågått siden 2014, og vi er i dag ferdige med 13 av 16 tak. De tre siste takene rehabiliteres i løpet av året, og vi regner med å være helt ferdig vinteren 2023.

Styret har inngått en fastprisavtale for de siste tre takene. Oppdages det uforutsette råteskader el. vil prisen kunne bli høyere. Det er utfordrende å få fullstendig oversikt over tilstanden på tak og piper før arbeidet er igangsatt. Rehabiliteringen i 2021 bød på flere uforutsette utgifter med svake pipekonstruksjoner, noe råteskader og skadet mur.

Lån

Sameiet har i dag et lån på i overkant av 38 millioner kroner i OBOS-banken, lånet refinansieres med opp mot ytterligere 14 millioner kroner i forbindelse med siste fase av tak- og piperehabiliteringen. Renten er på nåværende tidspunkt 5,4%

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 vil det 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.

Fellesutgifter

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. Det siste året har det generelle kostnadsnivået i samfunnet økt, og det får konsekvenser også for sameiets økonomi. For vår del er det spesielt renovasjon som blir dyrere, samt avdrag på lån.

Styret har besluttet at fellesutgiftene i år som tidligere vil stige med 5% fra og med juli. I tillegg vil det gjennomføres en ytterligere økning på 5% fra og med januar 2024 for å dekke videre prisvekst i 2023.

Styret velger å dele økningen i to omganger fremfor en større økning denne sommeren. Styret vil også vurdere hvorvidt det vil være nødvendig med en ny økning sommeren 2024, eller om det vil være mulig å vente til januar 2025.

Bredbånd

Sameiet har en avtale med Telenor som heter Komplet 100. I tillegg til bredbånd på 100 Mbps får beboere tilgang til flere valgfrie TV-kanaler, T-We og strømmetjenester som Viaplay og HBO MAX. Netflix kommer som et alternativ snart. Dette kan man selv endre på Telenors nettsider. Prisen på denne pakken øker til 365 kr per enhet per måned fra juli 2023.

Brannvern

Brannvesenet har nylig vært på tilsyn i River'n. Under tilsynet ble det påpekt hensatte gjenstander i oppganger, og det ble funnet en gassbeholder i en kjeller. Dette er ikke tillatt, og utbedres umiddelbart. Styret må innhente ekstern bistand for å utbedre andre avvik som er oppdaget, og det skal det lages en plan for dette i samråd med brannvesenet.

Oppussing av oppganger

Oppussingen av oppganger har blitt satt på pause grunnet økte kostnader i forbindelse med tak- og piperehabiliteringen. Styret vil i løpet av året vurdere om det er mulig å fortsette oppussingen i 2024, og om det da vil gjøres en ny vurdering i prioriteringen av oppgangene.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført 17. april, og igjen var hovedfokus på å få ryddet kjellere og loft. Det er store forskjeller på hvor mange hensatte gjenstander som finnes i de ulike oppgangene. Sameiet betaler mye for å kunne tilby containere til beboere slik at vi kan få kastet mest mulig. Dette gjør vi for å bedre brannsikkerheten, og alle har et felles ansvar for å bidra.

Styret oppfordrer spesielt seksjonseiere som leier ut sin seksjon til å påse at leietakere ikke setter igjen møbler eller andre gjenstander på fellesarealer når de flytter. Dette er et stort problem i flere oppganger.

Internkontroll elektro

I desember 2022 gjennomførte Elvia tilsyn i 9 av våre 49 oppganger. Det ble totalt avdekket 38 avvik som vi ble pålagt å utbedre. I tillegg ble vi pålagt å etablere et internkontrollsystem.

Sofienberg elektro har nå utbedret og lukket alle avvikene, gjennomgått de resterende 40 oppgangene hvor Elvia ikke hadde tilsyn, og etablert et veldig godt system for internkontroll som driftsleder nå benytter seg av.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som er viderefakturering av renovasjon og kabel-tv til SE Stockflethsgate 58. Se note 3 i regnskapet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader under drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på sameiets lån i OBOS-banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 210 409.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 13 600 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av to tak i sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Det Rivertzske Sameiet.

Lån

Det Rivertzske Sameiet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Det Rivertzske Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Det Rivertzske Sameiet.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4JTD-P8TB5-FIM8M-BIK78-H2KNH-IPXGF

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 207 366	11 843 060	12 224 000	12 834 000
Andre inntekter	3	75 200	59 201	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 282 566	11 902 261	12 224 000	12 894 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-877 150	-831 014	-922 920	-949 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	13	-196 380	-196 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 969	-24 875	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-393 135	-384 463	-403 700	-409 000
Konsulenthonorar		0	-8 731	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-885 722	-18 684 721	-1 180 000	-14 920 000
Forsikringer		-1 350 870	-1 160 375	-1 351 000	-1 121 000
Kommunale avgifter	8	-2 331 121	-2 274 018	-2 338 348	-2 773 000
Energi/fyring		-311 408	-183 535	-250 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 306 380	-1 302 318	-1 300 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	9	-637 093	-703 687	-785 000	-770 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 539 228	-25 974 117	-8 805 968	-22 867 000
DRIFTSRESULTAT		3 743 338	-14 071 855	3 418 032	-9 973 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	144 470	130 235	0	140 000
Finanskostnader	11	-1 464 662	-880 068	-1 115 500	-2 535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 320 192	-749 833	-1 115 500	-2 395 000
ÅRSRESULTAT		2 423 146	-14 821 689	2 302 532	-12 368 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-14 821 689		
Reduksjon udekket tap		2 423 146	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	769 477	769 477
Andre varige driftsmidler	13	1 158 966	1 355 346
Langsiktige fordringer		4 668	4 668
SUM ANLEGGSMIDLER		1 933 111	2 129 491
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 317	21 918
Forskuddsbetalte kostnader		116 121	109 490
Driftskonto OBOS-banken		1 471 908	742 454
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 028	25 591
Sparekonto OBOS-banken		1 004 061	2 004 896
SUM OMLØPSMIDLER		2 643 435	2 904 349
SUM EIENDELER		4 576 546	5 033 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-34 365 442	-36 788 588
SUM EGENKAPITAL		-34 365 442	-36 788 588
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	38 508 962	39 540 484
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 508 962	39 540 484
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		170 814	133 447
Leverandørgjeld		124 633	2 024 945
Skyldige offentlige avgifter	16	61 625	54 524
Påløpte renter		10 656	6 175
Annen kortsiktig gjeld	17	65 298	62 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		433 026	2 281 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 576 546	5 033 840

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Det Rivertzske Sameiet

Oda Regine Næristorp/S/

Christian Anker/S/

Kristin Øye Gjersdal/S/

Per Christian Rogdar/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 454 106
Kabel-tv	1 273 284
Trappevask	317 220
Felleskostnader	179 274
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 223 884

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-16 518
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 207 366

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	62 498
Nøkler	7 702
Oslo kommune Vann- og avløpsetaten	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	75 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-640 179
Påløpte feriepengar	-65 298
Arbeidsgiveravgift	-135 489
Pensjonskostnader innskudd	-35 443
Yrkesskadeforsikring	-741
SUM PERSONALKOSTNADER	-877 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 665, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 969.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid Jens Petter Lunde A/S	-291 740
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-291 740
Drift/vedlikehold bygninger	-127 775
Drift/vedlikehold VVS	-9 030
Drift/vedlikehold elektro	-168 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 041
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 703
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-89 948
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 770

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-885 722
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 562 080
Feieavgift	-20 965
Renovasjonsavgift	-746 375
Eiendomsskatt næring	-1 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 331 121

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 300
Container	-77 033
Verktøy og redskaper	-849
Driftsmateriell	-2 590
Renhold ved firmaer	-306 948
Snørydding	-107 880
Gressklipping	-93 459
Andre fremmede tjenester	-4 749
Kontor- og datarekvisita	-3 139
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 665
Andre kontorkostnader	-5 125
Telefon, annet	-5 600
Bank- og kortgebyr	-6 921
Velferds kostnader	-9 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-637 093

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 485
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 668
Kundeutbytte fra Gjensidige	136 256
SUM FINANSINNTEKTER	144 470

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 464 662
SUM FINANSKOSTNADER	-1 464 662

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Seksjon 317, vaktmesterkontor	769 477
SUM LEILIGHETER	769 477

NOTE: 13**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	-9 660	
Avskrevet i år	-4 830	9 664
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	1 915 500	
Avskrevet tidligere	-574 650	
Avskrevet i år	-191 550	
		1 149 300
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 158 966
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-196 380

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-40 002 512

Nedbetalt tidligere	462 028	
Nedbetalt i år	1 031 522	
		-38 508 962
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-38 508 962

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 028
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 597
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 625

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 298
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 298

INNKOMNE FORSLAG

A) Innbetaling av fellesgjeld

Saksfremstiller: Odd T. Marvel

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Saksfremstilling:

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til - og anmodes om - å opprette en ordning for individuell, frivillig og ekstraordinær(e) nedbetaling(er) av vedkommende seksjonseiers andel av fellesgjeld, og slik at vedkommendes andel av fellesutgiftene derved reduseres tilsvarende selskapets kostnadsreduksjon».

Særskilte kostnader ifm. etablering og drifting av ordningen dekkes gjennom selskapet.

Det skal tas sikte på å ha ordningen i drift, med første tilbud til seksjonseierne, så snart lån-opptak ifm..rehabilitering av takene er avsluttet.

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på muligheter for individuell nedbetaling av fellesgjeld, men opplever at forslagsstiller gir styret for lite handlingsrom til å se på ulike løsninger. Styret presenterer derfor følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å fortsette arbeidet med å innhente informasjon om mulige løsninger for individuell nedbetaling av lån. Årsmøtet ber videre om at styret legger sin innstilling fram for vedtak så snart den er klar, enten ved ekstraordinært sameiermøte eller senest ved neste ordinære årsmøte.

7204 Det Rivertzske Sameiet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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