



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 165 079  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RODELUNDEN SØR  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 089 846	1 969 540
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 089 846</b>	<b>1 969 540</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	228 200
Annen driftskostnad		1 788 205	2 299 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 959 355</b>	<b>2 527 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>130 492</b>	<b>-557 784</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 952	7 629
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 952</b>	<b>7 629</b>
Annen finanskostnad		4	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 948</b>	<b>7 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 440	-550 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 313
Andre fordringer		36 840	50 100
Sum fordringer		36 840	61 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 456	825 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 456	825 617
Sum omløpsmidler		925 296	887 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		780 733	633 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>780 733</b>	<b>633 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>780 733</b>	<b>633 293</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 999	238 114
Annen kortsiktig gjeld		18 564	15 623
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 563</b>	<b>253 737</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>144 563</b>	<b>253 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389059

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 165 079  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RODELUNDEN SØR  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 999 165 079  
SAMEIET RODELUNDEN SØR

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 089 846	1 969 540
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 089 846</b>	<b>1 969 540</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	228 200
Annen driftskostnad		1 788 205	2 299 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 959 355</b>	<b>2 527 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>130 492</b>	<b>-557 784</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 952	7 629
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 952</b>	<b>7 629</b>
Annen finanskostnad		4	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 948</b>	<b>7 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 440	-550 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>



Organisasjonsnr: 999 165 079  
SAMEIET RODELUNDEN SØR

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 313
Andre fordringer		36 840	50 100
Sum fordringer		36 840	61 413
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 456	825 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 456	825 617
Sum omløpsmidler		925 296	887 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		780 733	633 293
Sum opptjent egenkapital		780 733	633 293



Sum egenkapital	780 733	633 293
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	125 999	238 114
Annen kortsiktig gjeld	18 564	15 623
Sum kortsiktig gjeld	144 563	253 737
Sum gjeld	144 563	253 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	925 296	887 030



Organisasjonsnr: 999 165 079  
SAMEIET RODELUNDEN SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2024

7816 Sameiet Rodelunden Sør





## Til seksjonseierne i Sameiet Rodelunden Sør

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. april 2024 kl. 19:00 i Microsoft Teams.**  
<https://teams.live.com/join/9437584273702?p=l3sSpabRlmMABbEg>

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Sameiet Rodelunden Sør 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 Sameiet Rodelunden Sør**  
avholdes tirsdag 23. april 2024 kl. 19:00 i Microsoft Teams.  
<https://teams.live.com/join/9437584273702?p=l3sSpabRlmMABbEg>

---

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår å overføre overskuddet til egenkapitalen

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden som har gått, ble satt til 150.000 kroner på fjorårets generalforsamling. Det foreslås at beløpet beholdes for kommende år, fortsatt med samme forskudd til ekstern styreleder som foregående år. For 2024 budsjetteres det derfor med totalt 150.000 kroner i styrehonorar.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 04.04.2024  
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv G Syversen Deglum      Viktoria Hamran Fjellbekk    Ingrid Sofie S Larsen

Protokollen blir sendt ut på e-post, og gjort tilgjengelig på Vibbo.no.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Ulv G Syversen Deglum	Jørgen Løvlands Gate 3
Styremedlem	Viktorija Hamran Fjellbekk	Jørgen Løvlands Gate 1 B
Styremedlem	Ingrid Sofie S Larsen	Jørgen Løvlands Gate 1 A
Varamedlem	Ane Strugstad Mære	Jørgen Løvlands Gate 1 A

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Rodelunden Sør

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Rodelunden Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999165079, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227      588

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rodelunden Sør har ingen ansatte, men en ekstern styreleder.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt totalt tre styremøter i forrige periode. Styret har jevnlig kontakt via epost, telefon, Signal, og et lukket forum hvor enklere saker behandles fortløpende. Styreleder sender jevnlig ut kortere og lengre differensierte informasjonsmeldinger på e-post og i sameiets Facebook-gruppe, for å holde sameiere og leieboere oppdatert. Det har vært utmerket dialog med de andre to sameiene i huseierforeningen, som sameiet stadig har direkte utbytte av.

Sørg for at [lovlandsgate1@gmail.com](mailto:lovlandsgate1@gmail.com) og [sameiere-rodelunden-sr@googlegroups.com](mailto:sameiere-rodelunden-sr@googlegroups.com) er hvitelistet i e-postkontoen deres, og sett gjerne opp en regel som samler alle e-poster herfra i en egen mappe, slik at intet forsvinner i mylderet av e-post.

Styret har vedvarende høyt fokus på streng håndheving av husordensreglene. Den viktigste jobben i så måte gjøres av dere som leier ut leilighetene deres. Det er viktig at det gjennomføres en grundig sjekk av den man tenker å leie ut til, ettersom det er vanskelig å kaste ut leieboere, som ikke går med på å flytte frivillig. Sjekk av referanser må være obligatorisk. Det er vesentlig å forsikre seg om at folk har boevne, og vilje til å ta innover seg at man bor i et sameie der man må ta hensyn til sine omgivelser. Dette kommer alle til gode til syvende og sist. For de aller fleste som bor her er dette den største investeringen vi gjør. Hjelp styret med å ta så godt vare på denne investeringen som mulig.

Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste sakene styret har jobbet med i året som har gått.

## Rehabiliteringen av Sophies Minde

Dialogen med Oslobygg KF har vært en pågående affære hele det siste året, ettersom rehabiliteringen av Sophies Minde endelig har kommet i gang. Samarbeidet oppleves som godt. Sameiet ligger dessverre svært utsatt til mot anleggsområdet, slik at belastningen tidvis oppleves som stor for beboerne. Det er beklagelig. Likevel mener styret at Oslobygg går så skånsomt frem som mulig, og tar hensyn så langt det lar seg gjøre, med enkelte unntak som fortløpende håndteres.

Hele området vil få en betydelig nivåheving når arbeidet er ferdig. I tillegg har Oslobygg KF gått med på å dekke kommunale avgifter for sameiet inntil videre, som er en betydelig besparelse. Sameiet har fått også fått oppgradert vannforsyningen sin ifm arbeidet, siden Sophies Minde uansett måtte ha ny hovedvannledning.

Innkommende saker tas fortløpende, og beboerne holdes informert både gjennom informasjonsskrivene som Oslobygg sender ut, og egne oppdatering fra styreleder. Arbeidet er forventet å pågå til høsten 2025.

Styret har inngått avtale med Oslobygg om noen kompenserende tiltak for avgivelse av et lite område til fullverdige parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Neste høst blir det satt opp pergola utenfor B-oppgangen, det opprettes sandkasse ved bysten av Bülow-Hanssen, og sykkelstativ med tak over på Oslobyggs regning.

## Diverse utbedringer



- Etter at det ble oppdaget og utbedret en feilkobling på en av avtrekksviftene i A-oppgangen har det ikke kommet flere klager på høyt støynivå fra avtrekkene der.
- I garasjeanlegget fikk lysarmaturene samtidig mating fra to forskjellige kurser. Nå er lyskursen skilt fra styrestrømskursen.
- Det er montert ny hovedstengeventil for sameiets vanntilførsel.
- Grunnvannspumpa ved innkjøringen til garasjeanlegget er skiftet ut.
- Vakuumskilleren for fjernvarmen har fått lagt opp vanntilførsel for å sikre tilstrekkelig trykk.
- Det er gjort noen mindre utbedringer på heisene, blant annet nytt alarmsamband.

### Tomtildeling

Det har igjen vært bevegelse rundt overføringer av uteområder fra utbygger JM til sameiene. JM har sendt skjøte til kartverket for tinglysning, men siden området er over to dekar, er det påkrevet etter konsesjonsloven å utarbeide en egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne må kommunen bekrefte før skjøtet kan tinglyses. Styreleder i JL5&7 er i førersetet fra sameiene side, sørger for at tildelingen går rett for seg, og innhenter signaturer fra styrene i de tre samarbeidene sameiene for egenerklæringen.

### Nye avtaler

Styret har sagt opp avtalen med Coor Eiendomsdrift om vaktmestertjenester med virkning fra 31.05.2024. Avtalen med Coor har vært kostbar, og det er hovedårsaken til skiftet. Vaktmester for JL3 Terje Holm, er forventet å overta stafettspinnen fra Wiggo Bjørge. I stedet for en høy fastpris til et stort firma blir det nå fakturert etter medgått tid og materiell til et enkeltmannsforetak for vaktmestertjenester.

Det er også oppe til vurdering å skifte forretningsfører, selv om sameiet alt i alt er fornøyd med servicen fra OBOS. Det er hentet inn tilbud fra Solibo, som er noe rimeligere. JL3 skifter til Solibo fra 01.07.2024, og får være prøvekanin før JL1 eventuelt skifter.

Circle K har besluttet å avslutte sin drift av ladeanlegg i borettslag og sameier. De har vært elskverdige nok til å fremforhandle en ny løsning med Elaway. Elaway tilbyr blant annet app med timesspot, direktebetaling i app og «andre gode løsninger». Se <https://elaway.io/no/velkommen-til-elaway> for ytterligere informasjon. Dette virker som gode nyheter. Circle K har ikke lagt sjelen sin i sitt ladeprodukt, og appen til Elaway virker å by på fleksible løsninger vi ikke har hatt til nå.

### Økonomi

Den økonomiske situasjonen til sameiet anses som god. Det var opprinnelig styrt mot et underskudd på kr 109 600 for 2023, men regnskapet er i stedet gjort opp med et overskudd på kr 147 440. Dette skyldes hovedsakelig lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert, samt at Oslobygg tok den siste fakturaen for kommunale avgifter i 2023. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr 111 222. De rene felleskostnadene ble nedjustert med 7,5 % fra nyttår. Sameierne må være forberedt på at felleskostnadene blir justert opp igjen i 2025 når sameiet selv overtar ansvaret for de kommunale avgiftene.

Total Teknikk har skrudd opp prisene betraktelig, så det er sannsynlig at månedsprisen for garasjeplassene må oppjusteres ytterligere.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvike**

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader enn budsjett. Se note 8 for mer detaljer.

### **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. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 780 733

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2024".



LARS HARALD BRINCHMANN  
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Rodelunden Sør

Oslo, 11. april 2024

14346 12212

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Rodelunden Sør' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 147.440. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 regnskapskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234  
Kontoradresse: Lillevannsvæien 61 B, 0788 Oslo  
E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

Mobil +47 95 24 99 05  
Postboks 54 Holmenkollen, 0712 Oslo  
[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

Side 1 av 3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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 boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



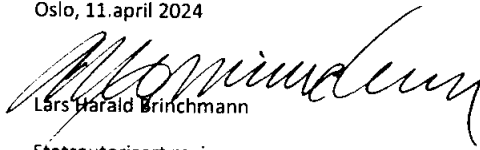
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. april 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er budsjettert med null kroner for kommunale avgifter. Dette skyldes at Oslobygg KF for tiden står for renovasjon for sameiet, og derfor dekker disse kostnadene inntil videre.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rodelunden Sør.

### Lån

Sameiet Rodelunden Sør har ingen lån.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 7,5 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2024 samt. at garasjeplasser økte med kr 50 per mnd fra samme periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET RODELUNDEN SØR**  
**ORG.NR. 999 165 079, KUNDENR. 7816**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 695 124	1 587 135	1 691 000	1 621 112
Garasjer	10	364 800	364 800	364 800	410 400
Ladeinntekter EL-bil		29 023	0	0	20 000
Andre inntekter	3	899	17 605	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 089 846</b>	<b>1 969 540</b>	<b>2 055 800</b>	<b>2 051 512</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-28 200	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-200 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-11 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-80 100	-84 935	-89 250	-85 000
Konsulenthonorar	7	-455	-514	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-178 487	-715 559	-340 000	-400 000
Forsikringer		-89 129	-78 083	-88 000	-97 000
Kommunale avgifter	9	-268 965	-301 587	-347 000	0
Garasjer	10	-258 133	-150 806	-160 000	-250 000
Energi/fyring	11	-583 909	-642 978	-613 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 963	-103 127	-103 000	-113 640
Andre driftskostnader	12	-214 565	-210 034	-238 000	-247 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 959 355</b>	<b>-2 527 324</b>	<b>-2 165 400</b>	<b>-1 940 290</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>130 492</b>	<b>-557 784</b>	<b>-109 600</b>	<b>111 222</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	16 952	7 629	0	0
Finanskostnader	14	-4	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 948</b>	<b>7 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>147 440</b>	<b>-550 155</b>	<b>-109 600</b>	<b>111 222</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		147 440	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-550 155		



**SAMEIET RODELUNDEN SØR**  
**ORG.NR. 999 165 079, KUNDENR. 7816**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 433	2 999
Kundefordringer		0	11 313
Forskuddsbetalte kostnader		4 042	0
Andre kortsiktige fordringer	15	23 365	47 101
Driftskonto OBOS-banken		358 424	110 759
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15	9
Sparekonto OBOS-banken		530 017	714 850
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		780 733	633 293
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>780 733</b>	<b>633 293</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 564	14 874
Leverandørgjeld		125 999	238 114
Annen kortsiktig gjeld		0	749
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>144 563</b>	<b>253 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>925 296</b>	<b>887 030</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024  
Styret i Sameiet Rodelunden Sør

Jon Ulv G Syversen Deglum

Viktoria Hamran  
Fjellbekk

Ingrid Sofie S Larsen

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 075 260
Oppvarming	512 880
TV	106 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 695 124</b>

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

Fakturagebyr	749
Nøkler	150
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>899</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS  
Eiendomsforvaltning AS

-455

**SUM****KONSULENTHONORAR****-455****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-4 042

Drift/vedlikehold VVS

-14 529

Drift/vedlikehold utvendig  
anlegg

-16 957

Drift/vedlikehold heisanlegg

-101 586

Drift/vedlikehold

brannsikring

-23 796

Drift/vedlikehold

ventilasjonsanlegg

-17 576

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-178 487****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-163 443

Renovasjonsavgift

-105 522

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-268 965****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter

364 800

**SUM INNETEKTER****GARASJER****364 800****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader

-258 133

**SUM KOSTNADER GARASJER****-258 133****SUM GARASJER****106 667****NOTE: 11**



<b>ENERGI/FYRING</b>	
Elektrisk energi	-126 754
Fjernvarme	-457 155
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-583 909</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 208
Vaktmestertjenester	-123 000
Renhold ved firmaer	-74 315
Snørydding	-6 253
Andre fremmede tjenester	-1 245
Andre kontorkostnader	-525
Bank- og kortgebyr	-3 021
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 565</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	621
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 952</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbillading 2023, mottatt 2024	11 950
Snørydding 2023, viderefakturert 2024	11 415
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 365</b>





## Annen informasjon om sameiet

### 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, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Vaktmester

Sameiet Rodelunden Sør har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service / Management / Wiggo Børge.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25672392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe, montere, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### 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 og felles elektrisk anlegg. 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



7816 Sameiet Rodelunden Sør

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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