



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 825 092
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 06.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		73 663	65 300
Sum inntekter		73 663	65 300
Kostnader			
Lønnskostnad		11 980	11 769
Annen driftskostnad		57 048	81 060
Sum kostnader		69 028	92 829
Driftsresultat		4 635	-27 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49	71
Sum finansinntekter		49	71
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		49	71
Ordinært resultat før skattekostnad		4 684	-27 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 684	-27 458
Årsresultat		4 684	-27 458
Totalresultat		4 684	-27 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 684	-27 458
Sum overføringer og disponeringer		4 684	-27 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 776	9 428
Sum fordringer		9 776	9 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 233	22 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 233	22 647
Sum omløpsmidler		46 009	32 075
SUM EIENDELER		46 009	32 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 300	31 616
Sum opptjent egenkapital		36 300	31 616
Sum egenkapital		36 300	31 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 709	329
Annen kortsiktig gjeld			130
Sum kortsiktig gjeld		9 709	459
Sum gjeld		9 709	459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 009	32 075



Til seksjonseierne i Rosenholm Utomhussameie

**Velkommen til sameiermøte. mandag 3. april 2017 kl. 18.30
i Holmlia Kirke, .**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosenholm Utomhussameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Rosenholm Utomhussameie
avholdes mandag 3. april 2017 kl. 18.30 i Holmlia Kirke**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INGEN INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 2 år

Hvert borettslag utpeker ett styremedlem med varamedlem, med unntak av Høgåsen borettslag som utpeker to styremedlemmer og to varamedlemmer. Dokumentasjon på utpekt styremedlem må fremlegges ved årsmøtets åpning. Medlemmene utpekes for et tidsrom av 2 år og kan gjenutpekes. Styrets leder velges blant de utpekte, ved særskilt valg, et 1 år av gangen.

Oslo, 2. mars 2017
Styret i Rosenholm Utomhussameie

Unn Doknæs /s/ Arvid Gramstad /s/ Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unn Doknæs	Høgåsveien 74 C
Nestleder	Arvid Gramstad	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A
Styremedlem	Per Kristian Ingvaldsen	Liakollveien 22
Styremedlem	Hanne Kristensen	Høgåsveien 84 D
Varamedlem	Egil Clemetsen	Høgåsveien 86C
Varamedlem	Torfinn Grotli	Liakollveien 28 B
Varamedlem	Odd Jørgensen	Liakollveien 22
Varamedlem	Arne Henry Sværd	Høgåsvn 86 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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Rosenholm Utomhussameie

Rosenholm Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887825092, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Eiendommen er fellesareal for beboerne i boligselskapene og består av atkomstveier, gangveier, parkareal, lekeplasser, biloppstillingsplasser mv.

Sameiet har til formål å ivareta sameierne og deres beboeres fellesinteresser og administrasjon av 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.

Rosenholm Utomhussameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ingen revisor.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i perioden. Møtene har handlet om OBOS Nye Hjem sin utbygging av Rosenholm Syd, felt B3 og B5, mellom oss og Rosenholm stasjon. Vi har engasjert advokat i den forbindelse for å ivareta våre eiendommer og rettigheter. Vi har også hatt positive møter med OBOS Nye Hjem og AF Gruppen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 73.663.
Dette er ca kr 10.000 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 69.028.
Dette er ca kr 35.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke er kostnadsført noe på drift og vedlikehold i 2016.

Resultat

Årets resultat på kr 4.684 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 36.300.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet med større vedlikehold i 2017.

**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 69 (+2%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenholm Utomhussameie.

Lån

Rosenholm Utomhussameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør kr 21.723 inkl. mva.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. mars 2017

Styret i Rosenholm Utomhussameie

Unn Doknæs /s/ Arvid Gramstad /s/ Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 200	7 200	26 000	24 000
Innbetalinger		66 400	58 100	58 000	58 000
Andre inntekter	3	63	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		73 663	65 300	84 000	82 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 481	-1 269	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-10 500	-10 500	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-20 690	-18 805	-21 000	-21 000
Konsulenthonorar	6	-2 288	-2 004	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold		0	-45 338	-39 000	-33 000
Forsikringer		-3 403	-3 336	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	7	-30 667	-11 577	-21 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-69 028	-92 829	-104 000	-89 000
DRIFTSRESULTAT		4 635	-27 529	-20 000	-7 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	49	71	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49	71	0	0
ÅRSRESULTAT		4 684	-27 458	-20 000	-7 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 684			
Fra opptjent egenkapital			-27 458		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	9	9 776	9 428
Driftskonto OBOS-banken		36 233	22 647
SUM OMLØPSMIDLER		46 009	32 075
SUM EIENDELER		46 009	32 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		36 300	31 616
SUM EGENKAPITAL		36 300	31 616
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	130
Leverandørgjeld		9 709	329
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 709	459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 009	32 075

Pantstillelse
Garantiansvar

Oslo, 2. mars 2017
Styret i Rosenholm Utomhussameie

Unn Doknæs /s/ Arvid Gramstad /s/ Åsmund Floten /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 200

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	63
SUM ANDRE INNTEKTER	63

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 481
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 481

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



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 10 500

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS	-2 288
SUM KONSULENTHONORAR	-2 288

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-28 284
Porto	-367
Bank- og kortgebyr	-2 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 667

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	49
SUM FINANSINNTEKTER	49

NOTE: 9

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	9 776
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 776



FRA DE EIENDE SELSKAP ER FØLGENDE REPRESENTANTER UTPEKT TIL STYRET:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1 fra Oslo Kommune:

1 fra Høgåsen Brl:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unn Doknæs Høgåsveien 74 c (Høgåsen Brl)

Arvid Gramstad Liakollveien 26 B (Krummedike Brl)

Per Kristian Ingvaldsen Liakollveien 22 (Furulia Brl)

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

2 fra Høgåsen Brl:

1 fra Krummedike Brl:

1 fra Furulia Brl:



Orientering om sameiets drift

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.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med HVS AS - måking og vedlikehold om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23169390

Vaktmester

Rosenholm Utomhussameie har avtale om vaktmestertjeneste med Hammersborg Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 22991880.

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

Nøkler/portåpnere

Nøkler og portåpnere kan bestilles hos Egil Clemetsen tlf 98206002.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589196. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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. 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.