



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992412755

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 151 336	3 066 602
Sum inntekter		3 151 336	3 066 602
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	136 920
Annen driftskostnad		2 960 439	2 428 711
Sum kostnader		3 107 628	2 565 631
Driftsresultat		43 709	500 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 584	23 434
Sum finansinntekter		41 584	23 434
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 584	23 434
Resultat før skattekostnad		85 293	524 404
Årsresultat		85 293	524 404
Totalresultat		85 293	524 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 293	524 404
Sum overføringer og disponeringer		85 293	524 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		5 191	3 019
Andre fordringer		273 525	276 183
Sum fordringer		278 716	279 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 490 868	1 340 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 490 868	1 340 856
Sum omløpsmidler		1 769 584	1 620 059
SUM EIENDELER		1 769 584	1 620 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 633 385	1 548 092
Sum opptjent egenkapital		1 633 385	1 548 092
Sum egenkapital		1 633 385	1 548 092
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		103 667	51 764
Annen kortsiktig gjeld		32 531	20 202
Sum kortsiktig gjeld		136 198	71 966
Sum gjeld		136 198	71 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 769 584	1 620 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392189

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 151 336	3 066 602
Sum inntekter		3 151 336	3 066 602
Kostnader			
Lønnskostnad		147 189	136 920
Annen driftskostnad		2 960 439	2 428 711
Sum kostnader		3 107 628	2 565 631
Driftsresultat		43 709	500 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 584	23 434
Sum finansinntekter		41 584	23 434
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 584	23 434
Resultat før skattekostnad		85 293	524 404
Årsresultat		85 293	524 404
Totalresultat		85 293	524 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 293	524 404
Sum overføringer og disponeringer		85 293	524 404



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		5 191	3 019
Andre fordringer		273 525	276 183
Sum fordringer		278 716	279 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 490 868	1 340 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 490 868	1 340 856
Sum omløpsmidler		1 769 584	1 620 059
SUM EIENDELER		1 769 584	1 620 059
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 633 385	1 548 092
Sum opptjent egenkapital		1 633 385	1 548 092



Sum egenkapital	1 633 385	1 548 092
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	103 667	51 764
Annen kortsiktig gjeld	32 531	20 202
Sum kortsiktig gjeld	136 198	71 966
Sum gjeld	136 198	71 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 769 584	1 620 059



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap



Rolvstrud Park III Boligsameie S.nr. 5853





Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Innhold

Innkalling til årsmøte	3
Årsrapport for 2024	4
Styrets arbeid	5
Langtidsplan for større vedlikehold	7
Kommentarer til årsregnskapet for 2024	8
Kommentarer til budsjettet for 2025	9
Revisjonsberetning settes inn på to egne side	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Resultatregnskap	12
Balanse	13
Noter	14
Innkommende forslag	18
Valg	18
Annen informasjon om sameiet	19
Forsikring	19
Registreringsblankett for årsmøtedeltagere og fullmakt	19

Årsmøte

Lørenskog

2



Innkalling til årsmøte

Velkommen til ordinært årsmøte i Rolvsrud Park III Sameie som avholdes tirsdag 22. april 2025 kl. 18:00 på Rolvsrudhjemmet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. 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 Rolvsrud Park III Sameie 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.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en person til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport
- B) Regnskap for 2024 samt revisors beretning
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

A Styrehonorar

Forslagene er beskrevet senere i dette dokumentet.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av et styremedlem for to år
- C) Valg av et styremedlem for et år
- D) Valg av et styremedlem for et år
- E) Valg av et varamedlem for et år
- F) Valg av et varamedlem for to år

Protokollen legges på Vibbo.no, sendes ut på mail og pr. post til de som ikke ønsker e-post.

Styret i Rolvsrud Park III; Helge Kracht, Haldis Larsen og Roger Østberg



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Kracht	Margarethas vei 43
Styremedlem	Roger Østberg	Margarethas vei 37
Styremedlem	Haldis Larsen	Margarethas vei 41
Varamedlem	Roy Hagen	Margarethas vei 37
Valgkomité	Per Randor Kristoffersen	Margarethas vei 41
Valgkomité	Sigurdur Arnason	Margarethas vei 37

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.

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park III Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvsrud Park III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992412755, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 437

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

Rolvsrud Park III Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Møter

Det har vært 15 styremøter, et fysisk årsmøte og 5 felles møter i huseierforeningen – se beskrivelse under. Videre har det vært flere fysiske møter med leverandører og befaringer i Rolvsrud Park sammen med leverandører sin ledelse for tjenesteleveranser. I tillegg har det vært ukentlig kontakt og samfølgje med leverandørers utførende personell, eksempelvis arbeid som utføres av elektriker.

Årsmøte ble gjennomført tirsdag 9. april 2024 på Rolvsrudhjemmet med 36 stemmeberettigede eiere. Det var ingen med fullmakt til å representere ikke møtt eier/e.

Dugnad ble gjennomført 14 mai 2024 med bra oppmøte.

Huseierforeningen

Det ble i 2024 'blåst liv' i dette forumet igjen, etter mange års stillstand. Foreningen består av 7 sameier/borettslag, representert ved styreledere, samt representant fra kommunen. Representanten fra Lørenskog Kommune dekker Rolvsrudhjemmet, Rolvsrud barnehage og Kommunal boenhet. Foreningen har ikke vært aktiv siden 2015. Det finnes vedtekter og det er viktig at foreningen er aktiv for å koordinere aktiviteter som må gjøres på områder alle bruker. F.eks snømåking i Margarethas vei og snødeponering. Det er vedtatt en fordelingsnøkkel for kostnadene knyttet til dette. Fordi foreningen ikke har vært aktiv har Lørenskog kommune ikke blitt belastet for sin andel av felleskostnader i denne perioden.

Saker

Styret har behandlet ca. 120 saker i 2024. Under beskriver vi noe mer utfyllende om de, for styret, mest arbeidskrevende sakene.

Driftstjenester

Driftstjenester som utføres av Toma er fortsatt svært tidkrevende å følge opp. Det har blitt noe bedring, etter en krevende klage- og oppfølgingsprosess i 2023 og 2024, men styret er fortsatt ikke fornøyd med utførelsen av noen kontraktsfestede tjenester. Særlig synes vi at vaktmestertjenestene som skal utføres hver 14 dag ikke utføres tilfredsstillende. Her øver vi et press på Toma i samarbeid med RP IV (MV 45 og 47) og Blokk L (MV39) som er av samme oppfatning som oss. Toma har også gjort interne endringer i ledelsen som har ansvaret for oss og noe av kontinuiteten er ikke ivaretatt.

Elektrikertjenester

I sameiet finnes det omtrent 200 lyspunkter, lamper, nødlis og armaturer. Elektrikeren vår er her derfor på vedlikeholdsarbeid i gjennomsnitt en gang pr. 14 dag. Han må naturligvis slippes inn og samfølges for å vise hvilke feil som må rettes ol. Pga. slett oppfølging (les vaktmestertjenester) av nødlis og elde måtte vi i 2024 bytte 16 nødlis. Dette ble svært kostbart. Det er også byttet til LED armaturer i hele garasjeanlegget. Dette gir bedre lys, mindre vedlikeholdsbehov og reduserte strømkostnader.

Kontroll og tiltak knyttet til gassanlegget

Vi har i 2024 hatt flere aktiviteter knyttet til kontroll og tiltak knyttet til gassanlegget og bruk av gass.

I mai hadde vi kontroll fra Nedre Romerike Brann og redningsvesen. Til vår store overraskelse ble det påpekt flere avvik som tidligere ikke har vært påpekt fra samme etat. Brannvesenet hevdet at alle leiligheter måtte ha årlig kontroll selv også de som ikke benyttet gass hverken til peis eller grill. Etter en del diskusjon mellom oss, vår kontrollpartner,



Alfa Olis, og brannvesenet ble det konkludert med at hvis de som ikke brukte gass plomberte gassinntaket i ABO skapet ville det ikke være krav til årlig kontroll.

Som dere er kjent med ble det sendt ut en forespørsel ang. plombering, plassering av ABO skap, merking av bod dør og hvorvidt det fantes en varslingsplan. Styret og T. Abrahamsen har fulgt opp at Alfa Olis har korrigert eventuelle avvik. Helt på tampen av året fikk vi også kontroll av Isavator. De er akkreditert (Norsk akkreditering) og påser at lovpålagte krav knyttet til bruk og vedlikehold av gass/gassanlegg i sameier/borettslag blir fulgt og at eventuelle avvik blir korrigert.

Isavator sin konklusjon er at 'alt er på stell' i vårt sameie, men at ett avvik må utbedres. Kontrolløren påpekte at det er få sameier som har så god kontroll som det RP III har.

Dette er i stor grad takket være det arbeidet T. Abrahamsen gjør og har gjort opp gjennom årenes løp. Utbedring av nevnte avvik i en leilighet, samt plombering av gass i ABO skap for noen leiligheter hvor eier ikke var til stede ved planlagt servicebesøk, har vært en tidkrevende oppfølgingsprosess. Styret har derfor bedt Alfa Olis om en mer rasjonell utbedrings-prosess ved avvik som avdekkes på årlige kontroller.

Maling av trappeoppgang MV 43

Våren/sommeren 2024 ble oppgangen i Margarethas vei 43 malt. Styret er veldig fornøyd med det arbeidet Geir har utført og vi håper også dette er tilfelle for de som bor der. Alle 3 oppgangene våre har da fått et positivt løft gjennom 2023 og 2024. Det er viktig at alle bidrar for at dette bevares.

Maling av garasjelegget

Garasjene har gjennom 15-16 år blitt ganske stygge og slitte. Styret synes f.eks. at det er merkelig at veggene ved porten ut til MV 39 var full av merker etter sko! Er det syklistene som støtter seg på vei ut fra garasjen?

Styret har selv flikket litt på veggene i garasjen, men det var nå påkrevet med et mer profesjonelt vedlikehold. Vi engasjerte derfor maler Geir til dette arbeidet i slutten av 2024 og begynnelsen av 2025. Det ble valgt en lys grå farge for bedre holdbarheten, men ikke for mørk pga. lyset. Fordi vi har tillatt at det blir malt 'litt innimellom' øvrige arbeider maleren har, fikk vi en meget god pris på arbeidet.

Samordning av matavfallshåndtering i 3 bofellesskap i Rolvsrud Park

Styret ble våren 2024 kontaktet av ROAF (Romerike avfallshåndtering) med beskjed om at det måtte etableres særskilte containere for matavfall i sameiet. De mente at dette burde samordnes med Blokk L (MV 39), som vi i RP III allerede har en felles avfallshåndtering med, og RP IV. Et argument var knyttet til beregnet mengde matavfall. Styret i RP III var enige i at det ville være rasjonelt å samarbeide med de øvrige to nevnte, gitt at dette ikke gikk på bekostning av en mer tungvint løsning og at konsekvensen blir at vi da må betrakte all avfallshåndtering for disse tre bofellesskapene som én felles løsning. På bakgrunn av diskusjoner i et felles møte hos ROAF laget vi en avtale som forutsatte at vi ikke ble påført noen kostnad for etableringen eller høyere renovasjonsavgift. Alle parter har signert avtalen. Hvis intensjonen i avtalen ikke oppfylles, kan den sies opp.

Det ble kostnadsfritt byttet ut en avfallsbrønn for papp/papir med en matavfallsbrønn i MV 41 og satt opp en liten 'på bakken' container ved øvrige avfallsbrønner i MV 37. Disse løsningene er da felles for nevnte 3 bofellesskap. Vi kan altså benytte papp/papir løsningen utenfor MV 45 hvis det er fullt hos oss. Styret har også vurdert at når en felles løsning for håndtering av glassemballasje blir krevet etablert bør vår holdning være at den etableres på RP IV eller Blokk L sin eiendom. (Her må det selvfølgelig også kreves harmonisering med hele Rolvsrud Park og evt. andre tilstøtende eiendommer).



Andre saker

Under er listet noen andre saker/områder styret har arbeidet med i 2024

- Service på kjøreport og brannporter
- Test og oppfølging av avvik på sprinkleranlegg
- Alarmoverføring fra sprinkleranlegg til brannvesenet
- Bestillinger og leveranser og fakturering av nøkler og port åpnere
- Svare eiendomsmeglere og nye eiere ved salg og kjøp av leiligheter
- Fakturahåndtering. Godkjenne og kontrollere kontering
- Oppdatere ringetablå med nye eiere sitt navn
- Administrativt styrearbeid, leverandøravtaler, referater, økonomisk oppfølging, budsjettarbeid mm.
- Diverse administrasjon for feilkorrigerings, som;
 - Døråpnere
 - Porttelefoner
 - Rydding i sykkelbod
 - Låser, ytterdører og postkasser
 - Lekkasje, tak/takrenner, gass

Langtidsplan for større vedlikehold

Tilstand tak/tekking

Det er ikke tvil om at den største framtidige utgiften vil være rep / utskifting av taket. Foreløpig har vi fått tilbakemeldinger om at vi enda ikke er der, men sammen med samarbeidspartner har vi en årlig kontroll på dette. Vi har enda ikke satt oss ned for å få pris på dette. Vi må også i det henseende bestemme oss for å planlegge de kostnadene. Enten med en økt innbetaling, eller eventuelt ta opp lån i tillegg til oppsparte midler.

Tilstand heiser

Med de erfaringen styret har mht. kostnader knyttet til heis mener vi det er riktig å flagge at det kan bli påkrevet med utbedringer som vil være kostbare. Dette må det i så fall tas hensyn til og budsjetteres for i aktuelt år.

Takrenner og nedløpsrør

Det har ved et par anledninger vært observert lekkasjer fra horisontale takrenner og nedløpsrør. Styret har planlagt å kontrollere og evt. reparere aktuelle lekkasjer våren/sommeren 2025. Hvis det viser seg at en kontroll avdekker stor slitasje pga. elde kan det bli påkrevet med et større vedlikehold som det da må planlegges for i kommende år.



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1 633 386,-.

Resultatet

Resultatet i 2024 ble på kr. 85 293,- mot et budsjett på kr. 61 376,- inkludert renter. Etter 2 år uten økning av felleskostnadene så styret seg tvunget til å øke felleskostnadene med 10 % fra 1 januar 2025. Den positive differansen på budsjettet og resultatet kan blant annet forklares med at brannutrykninger, som skyldes skjødesløshet, er blitt viderefakturert eiere. En refusjon på kr. 10 100,- knyttet til felles drift av Margarethas vei, fordi Lørenskog Kommune er blitt etterfakturert, er også en ekstraordinær 'inntekt'. Det har også vært mange faktureringer av systemnøkler og port åpner som blir inntektsført. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommunale avgifter

De kommunale utgiftene i 2024 ble på kr. 930 192,-. Dette var mer enn kr. 80 000,- over budsjettet. Avgiftene har mer enn doblet seg fra 2020. Heldigvis vil det ikke bli noen økning fra 2024 til 2025.

Forsikring

Vi kom positivt ut med kr. 29 009,-. Dette skyldes to ting. At vi ikke har hatt noen skade og derfor ikke betalt noen egenandel og at vi budsjetterte noe høyt fordi vi forhandlet ned premiesummen etter at vi hadde låst budsjettet sent i 2023.

Driftskostnader

Driftskostnadene knyttet til eiendomsdrift (Toma) og andre driftskostnader som i grove trekk er kostnader knyttet til vedlikehold og service på; heiser, brann og sprinkler anlegg, bytte av armaturer i garasje, bytte av lamper i fellesområder og portservice var samlet budsjettert med ca. 1 200 000,-. Resultatet er noen få tusenlapper høyere. (I prinsippet likt som budsjettet.)

Honorarer og forvaltningstjenester

Kostnadene for dette er ca. kr. 320 000,-. I dette inngår styrehonorar, forretningsfører honorar, revisjons-honorar, honorar for behandling av søknad om innglassing til Lørenskog kommune samt juridisk rådgivning fra OBOS (prosjekt). Budsjettet og regnskapet avviker også her kun med noen tusenlapper.

Energi

Kostnadene for strøm ble på kr. 96 905,- mot et budsjett på kr. 90 000,-

Årsmøte

Lørenskog

8



Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Økonomisk utvikling

Rolvsrud Park III har en sunn økonomi med en sparekonto på nesten kr. 1 240 000 og en driftskonto som varierer mellom ca. kr. 50 000 og kr. 500 000, avhengig av inn- og utbetalinger. Styret så seg nødt til å øke fellesutgiftene med 10% og avgiften for TV/internett fra kr. 550,-, til kr. 580,- pr. mnd. fra 1 januar 2025. Det har ikke vært noen økning av fellesutgiftene siden januar 2022, men dette var nå påkrevet pga. den generelt høye kostnadsutviklingen på tjenesten til våre leverandører, som er på mellom 5% og 15%.

Budsjettet

Årets inntektsbudsjett er på kr. 3 394 070,- og kostnadsbudsjettet er på kr. 3 344 035,-. Budsjettet gir da et positivt resultat på kr. 50 035,-. Legger vi til renteinntekter fra vår sparekonto, på ca. kr. 40 000,-, får vi et overskudd på ca. kr. 90 000,- i 2025.

Kommunale avgifter

Kostnadene for kommunale avgifter er budsjettet med kr. 930 000,-. Dette er det samme som kostnadene i 2024. Det er selvfølgelig positivt at utgiftene ikke øker fra 2024 til 2025, men det har vært en nesten fordobling siden 2021. De kommunale avgiftene kan også bli redusert fra det budsjettete hvis Stortinget vedtar en momsreduksjon fra 25% til 15% fra mai inneværende år. De kommunale avgiftene utgjør allikevel nesten 28% av sameiets samlede kostnader.

Eiendomsdrift (Toma)

Vi har budsjettet med kr. 600 000,- på denne posten, som dekker kostnader for vaktmestertjenester, renhold/vask, vedlikehold av grøntanlegg og tjenester knyttet til vintertjenester – primært måking og strøing. Posten utgjør ca. 18% av budsjettet.

Driftsutgifter

Under denne kategorien ligger kostnader for daglig drift og vedlikehold, utenom eiendomsdrift, som bytte av armaturer i garasje, bytte av lamper/nødlis i garasje og fellesområder, service på kjøreporter, service på bommer, service på heiser og felleskostnader til Margarethas vei mv. Dette området utgjør ca. 12% av kostnadsbudsjettet.

Større arbeider

I budsjettet for 2025 har vi en post for kjente og ukjente kostnader på kr. 340 000,-. Kostnader for maling av garasje er kontert her. Styret har erfaring for at det alltid 'dukker opp' noen uforutsette og påkrevde vedlikeholdskostnader. Posten utgjør ca. 8% av budsjettet.

Forsikring

Styret har budsjettet med en premieøkning på nesten 16%, etter informasjon fra IF og en egenandel ved skade. Budsjettet er på kr. 210 000,- og utgjør ca. 6% av budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DFELGT-A5WH3-440YC-EMZVV-HTDWG-6SVPH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 109 772	3 048 852	3 099 376	3 379 070
Andre inntekter	3	41 564	17 750	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 151 336	3 066 602	3 109 376	3 394 070
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 189	-16 920	-18 200	-19 035
Styreonorar	5	-129 000	-120 000	-129 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-11 816	-9 554	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-126 670	-120 460	-127 000	-135 000
Konsulentonorar	7	-24 100	-8 166	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-802 819	-596 912	-747 000	-911 000
Forsikringer		-172 991	-150 670	-202 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-930 192	-654 670	-847 000	-930 000
Energi/fyring	10	-96 905	-82 503	-90 000	-75 000
TV- anlegg/bredbånd		-393 354	-375 011	-422 400	-425 000
Andre driftskostnader	11	-401 591	-430 766	-453 400	-490 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 107 628	-2 565 631	-3 075 000	-3 344 035
DRIFTSRESULTAT		43 709	500 970	34 376	50 035
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 584	23 434	27 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 584	23 434	27 000	40 000
ÅRSRESULTAT		85 293	524 404	61 376	90 035
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		85 293	524 404		

Årsmøte

Lørenskog

12



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

Balanse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 191	3 019
Forskuddsbetalte kostnader		113 958	110 926
Andre kortsiktige fordringer	13	2 920	0
Energiavregning	14	156 647	165 257
Driftskonto OBOS-banken		251 515	505 076
Sparekonto OBOS-banken		1 239 353	835 780
SUM OMLØPSMIDLER		1 769 584	1 620 059
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 769 584	1 620 059
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 633 385	1 548 092
SUM EGENKAPITAL		1 633 385	1 548 092
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 031	17 702
Leverandørgjeld		103 667	51 764
Annen kortsiktig gjeld	15	2 500	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 198	71 966
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 769 584	1 620 059
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __. __. 2025

Styret i Rolvsrud Park III Boligsameie

Helge Kracht

Haldis Larsen

Roger Østberg

Årsmøte

Lørenskog

13



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Noter

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk 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 etableringstids-punktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet. Andre varige driftsmidlerbalanseføres 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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 466 572
Kabel-tv	422 400
Garasje	170 400
Leie garasjeplass	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 109 772

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse viderefakturerte kostnader	16 211
Refusjon andel Margarethas vei	10 100
Nøkler	9 207
Adminstrasjonsavgift energiavregning	2 377
Avregning gass	2 340
Nettinnbetalinger	1 300
Opprydding kundereskontro	29
SUM ANDRE INNETEKTER	41 564

Årsmøte

Lørenskog

14



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 189
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 189

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 2023/2024, og er på kr 129 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 816.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS og Obos Prosjekt	-9 189
T Accounting Abrahamsen og Lørenskog kommune	-14 911
SUM KONSULENTHONORAR	-24 100

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-130 879
Drift/vedlikehold VVS	-38 339
Drift/vedlikehold elektro	-167 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-182 522
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 505
Kostnader dugnader	-1 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-802 819

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-593 839
Feieavgift	3 834
Renovasjonsavgift	-340 188
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-930 192

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 505
Andre fyringskostnader	-26 400
SUM ENERGI / FYRING	-96 905

Årsmøte

Lørenskog

15



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 140
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 449
Lyspærer og sikringer	-800
Vaktmestertjenester	-43 377
Renhold ved firmaer	-196 515
Snørydding	-63 810
Gressklipping	-59 164
Andre fremmede tjenester	-2 523
Kontor- og datarekvisita	-6 324
Trykksaker	-3 916
Andre kontorkostnader	0
Telefon u/mva	-2 048
Porto	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 325
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-401 591

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	41 401
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINTEKTER	41 584

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning felleskostnader (dobbel fakturert i januar 2025)	2 920
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 920

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING
INNTEKTER****KOSTNADER**

Innkjøp av gass, etter avregning 21.05.2024	82 872
SUM KOSTNADER	82 872

Gassbeholdning pr 23.05.2023	73 775
-------------------------------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING	156 647
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Årsmøte

Lørenskog

16



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetalt av seksjonseier	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 500

Årsmøte

Lørenskog

17



Innkommende forslag

Sak A Styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Det foreslås å øke honoraret fra kr.129 000/år til kr. 135 000/år

Styrets innstilling

Det er svært arbeidskrevende å sitte i styret og foreslått økningen er kun på vel 4,6%,

Valg

Valgkomiteen

Valgkomiteen har kartlagt interessen blant beboerne til å ta på seg styreverv. Det bor mange eldre i sameiet som ikke har anledning til å ta på seg verv. Valgkomiteen har vært i dialog med 15 beboere fordelt på alle tre blokkene i sameiet. Siden hele styret på tre personer ønsker å tre av, har valgkomiteen fokusert på å få inn flere kandidater til styret og avdekket kandidater som kan bidra som varamedlemmer.

For å sikre kontinuitet i styret innstiller valgkomiteen to kandidater for et år og to kandidater for to år. Videre innstiller valgkomiteen to personer som varamedlemmer.

Varamedlemmene er pensjonister og kan behjelpe styret på dagtid og ved behov.

Valgkomiteen innstiller følgende personer

Som styreleder for to år foreslås

Per Randor Kristoffersen Margarethas vei 41

Som styremedlem for to år foreslås

Stian Masserud Margaretas vei 43

Som styremedlem for et år foreslås

Johnny Hoang Nguyen Margarethas vei 37

Som styremedlem for et år foreslås

Tone Lise Mathiesen Margaretas vei 41

Som varamedlem for et år foreslås

Astrid Nordli Margaretas vei 43

Som varamedlem for to år foreslås

Grete/Geir Bakken Margaretas vei 41



Årsmøte

5853 Rolvsrud Park III Sameie

22.04.2025

Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1487797. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Styret presiserer hva som dekkes av sameiets forsikring, hvis denne benyttes, fordi skaden er større enn egenandelen, og der seksjonseier selv må betale egenandelen;

Eier skal dekke egenandelen på installasjoner som er tilvalg og spesifikt for den enkelte leiligheten enten fra utbygger eller senere installasjoner godkjent av sameiet eller Lørenskog kommune. Årsaken til dette er at eieren har et særskilt ansvar for vedlikehold og bruk av dette som andre eiere ikke kan belastes for ved en eventuell skade.

(Eksempler på installasjoner som hører til denne definisjonen er, lås i inngangsdør eller postkasse, markiser, varmepumpe, gasstilførsel fra ABO skap til eiers peis eller grilluttak. ol.

Eksempler på installasjoner hvor sameiet skal dekke egenandelen, ved skade, er; skade på glass på veranda, levegger, felles infrastruktur for gass ol. Det forutsettes at eier, eller eiers gjest, ikke har utvist skjødesløshet.)

Registreringsblankett for årsmøtedeltagere og fullmakt



Årsmøte på Rolvsrudhjemmet 22. April 2025, klokken 18:00

Jeg kommer; navn 1 _____

Jeg kommer; navn 2 _____

Leilighets nummer _____

Vedkommende som møter er gitt fullmakt til å representere eier.

Dato _____ Signatur: _____

Kommentar/forslag til behandling

Årsmøte

Lørenskog

19

