



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 993 516
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 694 235	2 216 652
Sum inntekter		2 694 235	2 216 652
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 575 642	2 498 460
Sum kostnader		2 655 512	2 578 330
Driftsresultat		38 723	-361 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 885	31 727
Sum finansinntekter		50 885	31 727
Annen finanskostnad		986	340
Sum finanskostnader		986	340
Netto finans		49 899	31 387
Resultat før skattekostnad		88 622	-330 291
Årsresultat		88 622	-330 291
Totalresultat		88 622	-330 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 622	-330 291
Sum overføringer og disponeringer		88 622	-330 291



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		11 199	5 355
Sum fordringer		11 199	5 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 906	1 324 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 906	1 324 524
Sum omløpsmidler		1 575 105	1 329 879
SUM EIENDELER		1 575 105	1 329 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 232 102	1 143 480
Sum opptjent egenkapital		1 232 102	1 143 480
Sum egenkapital		1 232 102	1 143 480
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		165 097	16 519
Annen kortsiktig gjeld		177 906	169 880
Sum kortsiktig gjeld		343 003	186 399
Sum gjeld		343 003	186 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 575 105	1 329 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543196

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 993 516
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLFBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 694 235	2 216 652
Sum inntekter		2 694 235	2 216 652
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 575 642	2 498 460
Sum kostnader		2 655 512	2 578 330
Driftsresultat		38 723	-361 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 885	31 727
Sum finansinntekter		50 885	31 727
Annen finanskostnad		986	340
Sum finanskostnader		986	340
Netto finans		49 899	31 387
Resultat før skattekostnad		88 622	-330 291
Årsresultat		88 622	-330 291
Totalresultat		88 622	-330 291
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 622	-330 291
Sum overføringer og disponeringer		88 622	-330 291



Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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		11 199	5 355
Sum fordringer		11 199	5 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 906	1 324 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 906	1 324 524
Sum omløpsmidler		1 575 105	1 329 879
SUM EIENDELER		1 575 105	1 329 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 232 102	1 143 480
Sum opptjent egenkapital		1 232 102	1 143 480



Sum egenkapital	1 232 102	1 143 480
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	165 097	16 519
Annen kortsiktig gjeld	177 906	169 880
Sum kortsiktig gjeld	343 003	186 399
Sum gjeld	343 003	186 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 575 105	1 329 879



Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7502

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie



Velkommen til årsmøte i Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7502>

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:00 , Hundsund Ungdomsskole - Klasserom E7.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Finner du ikke frem eller kommer ikke inn i bygget?

Da kan tilstedeværende tilsynsvakt kontaktes på telefon 976 82 235.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Felling av to lønnetrær
7. Installering av tidsbrytere for lys i fellesrom
8. Installering av vannmålere i leilighetene
9. Styrehonorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Rolfsbuktveien 12-20 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Janine Borchgrevink og Terje Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7502 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88 000 for styreperioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 88 000 kr.

Sak 6

Felling av to lønnetrær

Forslag fremmet av:

Svend Erik Rødeggen Haaland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har to lønnetrær stående på plenen mot kanalen. Ett står utenfor blokk (oppgangene 18-20), og det andre står i gruppe med to kirsebærtrær utenfor blokk (oppgangene 14-16). Om noen år vil trærne vokse seg store, og denne tretypen egner seg ikke så godt til beskjæring.

Store trær vil redusere den flotte fjordutsikten for mange beboere. I tillegg kan store trær med dype røtter forårsake skader på underliggende tak til boder/garasje, og ødelegge annen beplantning grunnet omfattende vannbehov. Sameiet kan også kutte kostnader ved at behov for beskjæring av disse trærne bortfaller. Det vil dessuten være enklere og billigere å felle trærne når de er forholdsvis små.

Lønnetrærne kan erstattes med syrinbusker, som vi har gode erfaringer med på uteområdet i dag. De er pene, lavtvoksende og lettstelte. Antakelig vil det heller ikke være nødvendig å plante syrin som erstatning ved siden av de to kirsebærtrærne (oppgangene 14-16) grunnet estetiske hensyn, og fordi det også er et piletre ved kanalen i dette området. Til opplysning vokser ikke kirsebærtrær seg så store, og egner seg godt til beskjæring.

Sameiet trenger ikke å søke Bærum kommune om tillatelse for å felle trær på egen eiendom. Felling av trær bør imidlertid ikke foregå under fuglenes hekketid i perioden 1. april til 1. august.



Vaktmesterkompaniet er konsultert om det faglige i forslaget og har gitt et tilbud på kr. 5.000,- + mva for felling av 2 stk lønnetrær samt bortkjøring. Anskaffelse og planting av 1 stk syrin, jord og mannskap med utstyr vil koste kr. 1.000,- + mva.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Det foreslås å felle to lønnetrær høsten 2024, og erstatte det ene treet ved blokk (oppgangene 18-20) med en syrinbusk. Lønnetre utenfor blokk (oppgangene 14-16) foreslås ikke erstattet.

Total kostnad vil være kr. 6.000 + mva.

Sak 7

Installering av tidsbrytere for lys i fellesrom

Forslag fremmet av:

Tove Skarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lysene i oppgangene står på døgnet rundt og året rundt. Det er en sløsing av energi og gir dyrere strømutfgifter enn nødvendig.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til å installere tidsbrytere og / eller led belysning i oppgangene og andre fellesrom. Det sjekkes med Obos om muligheten for økonomisk støtte som miljøtiltak

Sak 8

Installering av vannmålere i leilighetene

Forslag fremmet av:

Tove Skarstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Idag betales vannforbruk pr kvadratmeter i boligen. Dette kan falle skjevt ut da en familie på 4 bruker vesentlig mer vann enn et par eller enslig person med samme størrelse på boligen. Vann er en begrenset ressurs og dette



vil være et miljøvennlig tiltak. Flere husholdningenes kan spare vesentlig beløp ved å betale vannavgift for reelt forbruk.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Styret bes undersøke mulighetene og priser for å installere vannmålere i boligene. Det undersøkes også om muligheten for finansiell støtte hos Obos eller kommunen

Sak 9

Styrehonorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Theis har sagt seg villig til å fortsette som styreleder på tross av at han ikke lenger bor der. Han har erfaring som styreleder fra andre sameier og andre styrer samtidig som han etter 3 år som styreleder her, har inngående kjennskap til økonomien, leverandører, beboere og hva som skal foregå rundt oss i årene som kommer.

Honoraret vil da måtte gjenspeile en markedspris for denne type konsulentarbeid og som innebærer en mer profesjonell tilnærming til oppgavene enn når en stiller som frivillig beboer.

Årsmøte må derfor stemme over styreleders honorar for den kommende styreperioden som utbetales med kr 8.000,- per måned. Totalkostnaden for ett år vil være på kr 96.000,- og kr 192.000,- for hele styreperioden.

Årsmøte må derfor godkjenne forskuddsutbetaling av honoraret på

kr 8.000,- per måned.

Styrets innstilling

Sittende styremedlemmer støtter forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse godkjennes til kr 8.000,- per måned.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Theis Helseth



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Morten Brekke
- Terje Andersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Skipperud

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Theis Helseth	Rolfsbuktveien 16
Styremedlem	Terje Andersen	Rolfsbuktveien 18
Styremedlem	Nina Janine Borchgrevink	Rolfsbuktveien 20
Styremedlem	Berit Grøholt	Rolfsbuktveien 14
Styremedlem	Arne Hemer	Rolfsbuktveien 20
Varamedlem	Camilla Mohr	Rolfsbuktveien 20
Varamedlem	Olga Popovic	Rolfsbuktveien 16

Valgkomiteen

Solveig Marie Wahl Haaland	Rolfsbuktveien 20
Tove Skarstein	Rolfsbuktveien 16
Mikkel Dahl Stigar	Rolfsbuktveien 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rbv12-20bolig@styrerommet.no. Se Rolfsbuktveien 12-20 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7502 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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. Vibbo finnes også som app. Last ned appen fra [App Store](#) eller [Google Play](#).

Generelle opplysninger om Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915993516, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 984

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

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sameiets styre har avholdt 5 styremøter + 1. konstituert møte siden årsmøte i juni 2023. Møtene har vært avholdt fysisk, i tillegg til styremøtene har det vært kontakt mellom styremedlemmene.

Det har vært mange forskjellige arbeidsoppgaver og styresaker i løpet av året:

- Sendt innstilling /utkast til høring av detaljplan Koksa trafostasjon. Fortløpende kommunikasjon med Elvia (utbygger)
- Deltok på informasjonsmøte om nye Koksa transformatorstasjon,
- Befaring med NexConsult, organisering av dette, filming av leilighetene i forhold til utbygging av Koksa transformatorstasjon.
- Oppfølging av OPAK og deres befaring av tak etter utbedring av OBOS. Sluttrapport foreligger.
- Årlige kontrollen av brann og nødlysanlegget samt lavspenningsanlegget på Rolfsbuktveien 12-20 ferdigutført for 2023.
- Nye nøkkelbrytere i kjelleren da det ble oppdaget den 24 desember at noen hadde hatt hærverk på dem alle.
- Mye «suging» av vann i garasjen – det er til tider for mye vann der.
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask.
- Planlegging og gjennomføring av dugnad.
- Utskifting av lyskilder i garasje og oppganger.
- Arbeid og oppfølging knyttet til innbrudd og reparasjon av skader pga innbrudd.
- Organisering av tilbud og valg av ny leverandør av filter og ventilasjonsservice. Energima ble valgt
- Organisering av tilbud om utskifting av filter til ventilasjonsaggregatene. Pågående sak.
- Oppdatering av liste over eiere i Boligperm i henhold til eierskiftemeldinger.
- Oppfølging av vedlikehold og vaktmesteroppgaver
- Oppfølging mot forretningsfører knyttet til den økonomiske driften av sameiet.
- Oppfølging av spørsmål og andre saker på Vibbo, telefon og epost.
- Oppfølging og kommunikasjon med Huseierforeningen
- Oppfølging og gjennomføring av vedlikehold og service av Brannvarslingssystem, Heiser, Vannbårenvarmesystem, m.fl.
- HMS runder i sameiet – rydding av søppel – informasjon sendt ut til alle beboere vedr HMS.
- Oppfølging av vaktmesterkompaniet i forhold til grøntområde ute, beplantning, osv.
- Oppfølging av OBOS-nett. Utbedringer gjort, fibernettet er stabilt nå.
- NexConsult har montert en vibrasjonsmåler på hvert av byggene hos oss. Rolfsbuktveien 12-16 og Rolfsbuktveien 18-20.

Fremtidige planer:

- Styret vil innhente nye tilbud for å skifte ut Halogenbelysning i garasje og i oppgangene. I løpet av året vil det bli forbudt med Halogenpærer og lysstoffrør vi må derfor innstallere LED belysning.
- Styret må fortsatt sørge for at OBOS utbedrer takkonstruksjonene slik at fall av regnvann går riktig vei. Dette er ennå ikke gjort ordentlig, ref siste OPAK rapport.

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 avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økningen i felleskostnadene i juni 2023, som vi ikke hensyntok under budsjettering i budsjett for 2023 høsten 2022.

Driftskostnadene innehar avvik tilknyttet hva som ble budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader tilknyttet drift og vedlikehold som endte opp på over kr 250 000 mer enn budsjettert. Grunnen til dette ligger i generell økning i kostnader, men særlig pga ekstraordinære kostnader ved reparasjon av garasjeport og arbeider utført i forbindelse med at varmekablene i garasjenedkjørselen ble kappet av en entreprenør ved et uhell. Se note 7 for spesifisering av posten tilknyttet Drift og Vedlikehold. Det er derimot betydelig lavere kostnader tilknyttet Energi/fyring, noe som gjør at avviket mellom budsjetterte og faktiske kostnader totalt sett endte lavere enn hva som ble budsjettert.

Resultat

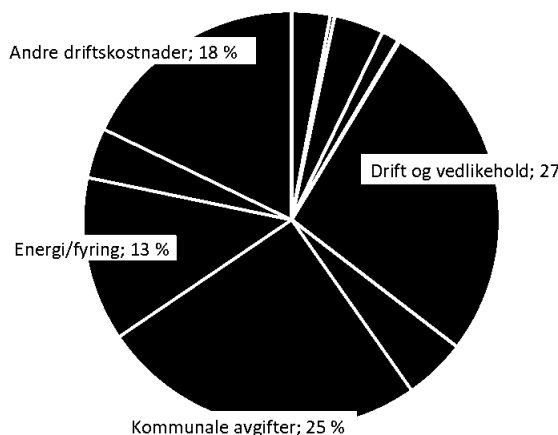
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

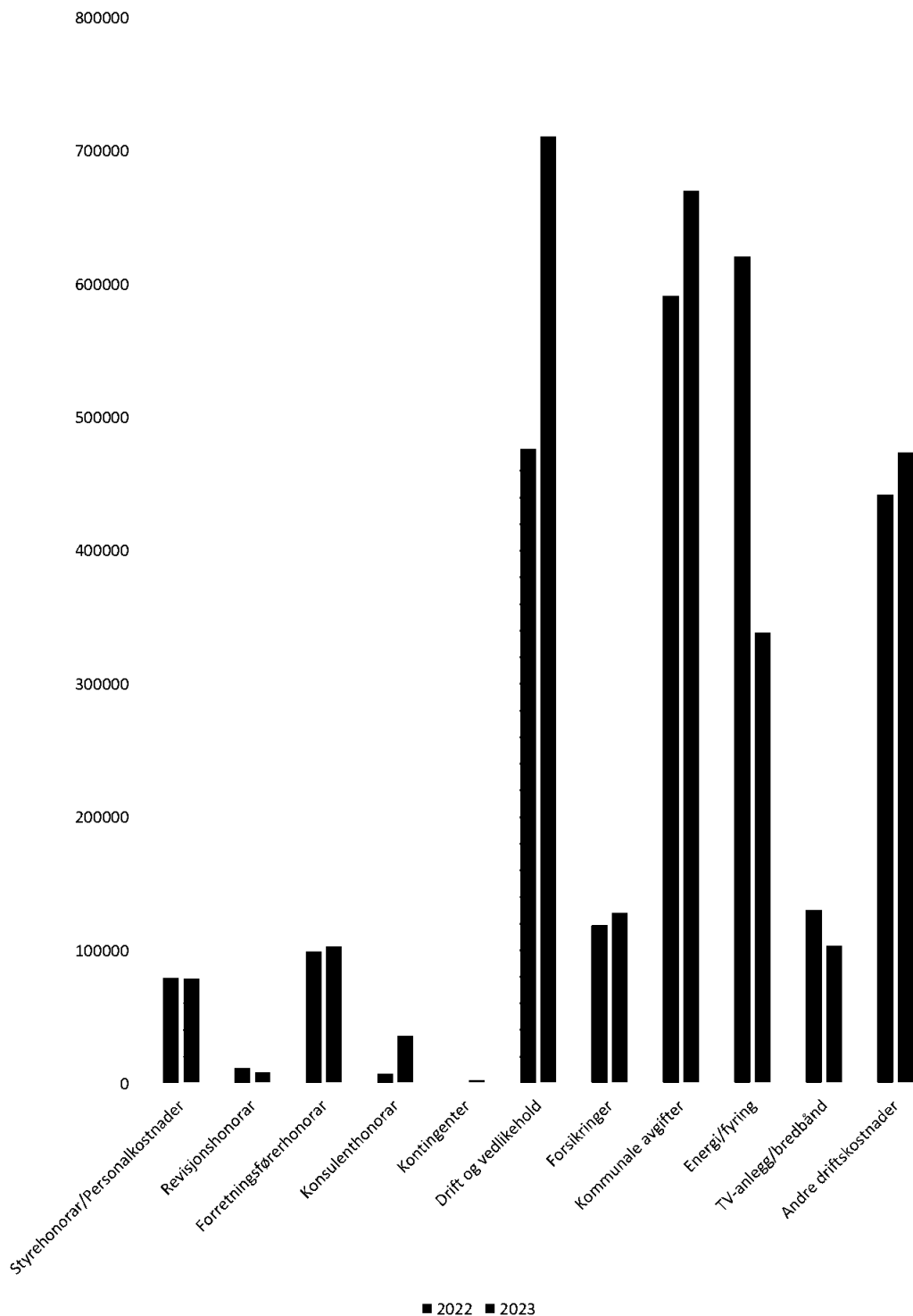
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1.232.102,-

Driftskostnader 2023 - Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

- Styrehonorar/Personalkostnader
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Kontingenter
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader



Driftskostnader 2022 versus Driftskostnader 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I budsjett for 2024 er det budsjettert med en økning på 20 % for vann- og avløp, 0 % for renovasjon og 6 % for feieavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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 Rolfsbuktveien 12-20 Sameie.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QH868-4L8LX-2YED5-K6V0T-EHXQC-JN8PM



ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE ORG.NR. 915 993 516, KUNDENR. 7502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 694 235	2 216 652	2 552 000	2 855 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 694 235	2 216 652	2 552 000	2 855 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 661	-11 530	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 013	-99 035	-103 000	-106 100
Konsulenthonorar	6	-35 839	-7 400	-25 000	-25 000
Kontingenter		-2 900	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-711 339	-476 548	-447 000	-661 000
Forsikringer		-128 087	-118 845	-131 000	-141 000
Kommunale avgifter	8	-670 361	-591 254	-687 000	-757 000
Energi/fyring	9	-338 374	-621 107	-630 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 428	-130 291	-151 000	-103 428
Andre driftskostnader	10	-473 641	-442 450	-428 500	-496 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 655 512	-2 578 330	-2 697 370	-2 684 398
DRIFTSRESULTAT		38 723	-361 678	-145 370	170 602
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 885	31 727	0	0
Finanskostnader	12	-986	-340	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 899	31 387	0	0
ÅRSRESULTAT		88 622	-330 291	-145 370	170 602
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 622	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-330 291		



ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
ORG.NR. 915 993 516, KUNDENR. 7502

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 199	5 355
Driftskonto OBOS-banken		520 926	75 576
Sparekonto OBOS-banken		1 925	1 875
Sparekonto OBOS-banken II		1 041 055	1 247 073
SUM OMLØPSMIDLER		1 575 105	1 329 879
SUM EIENDELER		1 575 105	1 329 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 232 102	1 143 480
SUM EGENKAPITAL		1 232 102	1 143 480
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 406	20 006
Leverandørgjeld		165 097	16 519
Energiavregning	14	160 500	126 000
Annen kortsiktig gjeld		0	23 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		343 003	186 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 575 105	1 329 879
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.05.2024
Styret i Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Theis Helseth /s/

Terje Andersen /s/

Nina Janine Borchgrevink /s/

Berit Grøholt /s/

Arne Hemer /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

F.kostn.Sameiebrøk	1 647 473
F.kostn.Boligbrøk	253 362
F.kostn.B.Lik ford.	209 050
Garasje	171 720
Bredbånd	131 900
Teknrom, bodareal	125 198
Vedlikehold	76 212
Bod	41 472
F.kostn.Næring s.br.	34 572
F.kostn.Næring lik.f	3 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 694 235

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 661.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-30 851
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	-35 839

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 238
Drift/vedlikehold VVS	-68 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 126
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 991
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 239
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 941
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-5 951
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-711 339

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-431 739
Renovasjonsavgift	-238 623
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-670 361

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-192 985
Fjernvarme	-145 389
SUM ENERGI / FYRING	-338 374

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

Lyspærer og sikringer	-6 224
Vaktmestertjenester	-44 964
Vakthold	-1 531
Renhold ved firmaer	-126 188
Andre fremmede tjenester	-23 125
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-9 710
Telefon, annet	-1 023
Kontingenter	-255 620
Bank- og kortgebyr	-3 156
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-473 641

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 800
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 032
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	50 885

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-986
SUM FINANSKOSTNADER	-986

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV****EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel bolig	397 212	389 981
Andel næring	-34 116	-9 059
Andel garasje	869 006	762 557
SUM EGENKAPITAL	1 232 102	1 143 480

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-160 500
SUM INNETEKTER	-160 500

SUM ENERGIAVREGNING	-160 500
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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.

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 990034. 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.

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.



Sameiet Rolfsbuktheien 12-20

Innstilling fra Valgkomiteen med begrunnelse

I inneværende styreperiode har styret bestått av følgende:

Styre 2023-2024		På valg	Kommentar
Theis Helseth (styreleder)	16	2025	Har solgt og flyttet fra sameiet. Er ikke på valg, men stiller seg til disposisjon om valgkomiteen ønsker det.
Berit Grøholt	14	2025	
Terje Andersen	18	2024	
Arne Hemer	20	2024	
Nina Borchgrevink	20	2025	
Vara			
Camilla Mohr	20	2024	
Olga Popovic	16	2025	
Valgkomite			
Solveig Haaland (leder)	20	2024	
Tove Skarstein	16	2024	
Mikkel Stigar	20	2024	

Vedtektene i sameiet sier at vi må ha styreleder, 3-4 styremedlemmer og inntil 2 vara. Vedtektene sier ikke noe om valgkomite, men den har til nå bestått av 3-4 personer.

Valgkomiteen ønsket i utgangspunktet en styreleder som bor i sameiet. To personer stilte seg tilgjengelige etter melding til sameierne om at vi trengte flere inn i styret. Vi hadde med dette «nok» kandidater, men ingen styreleder. Etter noen interne runder i valgkomiteen og med styret velger valgkomiteen å ikke innstille ny styreleder da Theis Helseth, selv om han har solgt og flyttet, formelt ikke er ikke på valg ved dette årsmøtet.

Vi har også tilstrebet god fordeling mellom oppgangene og innstillingen er som følger:

Nytt styre 2024-2025		På valg	Kommentar
Theis Helseth (styreleder)	16	2025	Ikke på valg Har solgt og flyttet fra sameiet, men har stilt seg til disposisjon.
Berit Grøholt	14	2025	Ikke på valg
Bjørn Morten Brekke	16	2026	NY
Terje Andersen	18	2026	Gjenvalg
Nina Borchgrevink	20	2025	Ikke på valg
Vara			
Olga Popovic	16	2025	Ikke på valg
Karin Skipperud	16	2026	NY
Valgkomite			
Solveig Haaland (leder)	20	2025	Gjenvalg
Astri Dahlstrøm	16	2025	NY
Anders Bjønnes	18	2025	NY

Rolfsbukta 20.5.2024

Solveig Haaland
Leder av Valgkomiteen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 7502 Selskapsnavn: Rolfsbuktheien 12-20 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nina Janine Borchgrevink og Terje Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 88 000 kr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Felling av to lønnetrær

Det foreslås å felle to lønnetrær høsten 2024, og erstatte det ene treet ved blokk (oppgangene 18-20) med en syrinbusk. Lønnetre utenfor blokk (oppgangene 14-16) foreslås ikke erstattet. Total kostnad vil være kr. 6.000 + mva.

- For
 Mot

Sak 7 Installering av tidsbrytere for lys i fellesrom

Styret tar initiativ til å installere tidsbrytere og / eller led belysning i oppgangene og andre fellesrom. Det sjekkes med Obos om muligheten for økonomisk støtte som miljøtiltak

- For
 Mot

Sak 8 Installering av vannmålere i leilighetene

Styret bes undersøke mulighetene og priser for å installere vannmålere i boligene. Det undersøkes også om muligheten for finansiell støtte hos Obos eller kommunen

- For
 Mot

Sak 9 Styrehonorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Styreleders godtgjørelse godkjennes til kr 8.000,- per måned.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Theis Helseth

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Morten Brekke

- Terje Andersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Karin Skipperud



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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