



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 581 024	1 445 686
Sum inntekter		1 581 024	1 445 686
Kostnader			
Lønnskostnad		160 503	183 269
Annen driftskostnad		1 335 371	969 574
Sum kostnader		1 495 874	1 152 843
Driftsresultat		85 150	292 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 537	54 194
Sum finansinntekter		94 537	54 194
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		94 537	54 194
Resultat før skattekostnad		179 687	347 037
Årsresultat		179 687	347 037
Totalresultat		179 687	347 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 687	347 037
Sum overføringer og disponeringer		179 687	347 037



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			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		78 723	86 935
Sum fordringer		78 723	97 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 440 740	2 223 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 440 740	2 223 605
Sum omløpsmidler		2 519 463	2 320 610
SUM EIENDELER		2 519 463	2 320 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 459 837	2 280 149
Sum opptjent egenkapital		2 459 837	2 280 149
Sum egenkapital		2 459 837	2 280 149
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		11 871	3 120
Skyldige offentlige avgifter		740	4 660
Annen kortsiktig gjeld		47 016	32 682
Sum kortsiktig gjeld		59 627	40 461
Sum gjeld		59 627	40 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 463	2 320 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594459

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 581 024	1 445 686
Sum inntekter		1 581 024	1 445 686
Kostnader			
Lønnskostnad		160 503	183 269
Annen driftskostnad		1 335 371	969 574
Sum kostnader		1 495 874	1 152 843
Driftsresultat		85 150	292 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 537	54 194
Sum finansinntekter		94 537	54 194
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		94 537	54 194
Resultat før skattekostnad		179 687	347 037
Årsresultat		179 687	347 037
Totalresultat		179 687	347 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 687	347 037
Sum overføringer og disponeringer		179 687	347 037



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer			10 070
Andre fordringer		78 723	86 935
Sum fordringer		78 723	97 005
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 440 740	2 223 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 440 740	2 223 605
Sum omløpsmidler		2 519 463	2 320 610
SUM EIENDELER		2 519 463	2 320 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 459 837	2 280 149
Sum opptjent egenkapital		2 459 837	2 280 149



Sum egenkapital	2 459 837	2 280 149
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	11 871	3 120
Skyldige offentlige avgifter	740	4 660
Annen kortsiktig gjeld	47 016	32 682
Sum kortsiktig gjeld	59 627	40 461
Sum gjeld	59 627	40 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 519 463	2 320 610



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 5795

Rortunet Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Rortunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Slemmestad Eldresenter, Boligveien 24, 3470 Slemmestad..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Rortunet Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONEVALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER



A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jan Carho Heimansåsen 6, 3470 Slemmestad 2025 -2026

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Karin Kolmansskog Kirkealleen 94, 3470 Slemmestad 2025 - 2026

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Anne Marie Nilsen Kirkealleen 8 B, 3470 Slemmestad 2023 – 2025

B. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Iselin Lyberg Torp Kirkealleen 72, 3470 Slemmestad 2025 - 2026

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Egil Smådal Kirkealleen 80, 3470 Slemmestad 2023 - 2025

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Iselin Lyberg Topp Kirkealleen 72, 3470 Slemmestad 2024 – 2025

I valgkomiteen for Rortunet Boligsameie

Iselin Lyberg Topp

Espen Walter Haugan

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Carho

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Kolmansskog

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iselin Lyberg Torp

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Iselin Lyberg Topp



Rortunet Boligsameie

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Carho	Heimansåsen 6
Styremedlem	Stian Jacobsen	Kirkealleen 96 C
Styremedlem	Anne Marie Nilsen	Kirkealleen 8 B
Varamedlem	Karin Kolmannskog	Kirkealleen 94
Varamedlem	Egil Smådal	Kirkealleen 80

Valgkomiteen

Espen Walther Haugan	Kirkealleen 100
Iselin Topp	Kirkealleen 72

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rortunet Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Rortunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891571682, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 206

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

Rortunet Boligsameie har ingen ansatte etter 1. november 2023.

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

Det har i perioden fra januar 2023 og ut året vært avholdt 9 styremøter hhv 06.02.23, 21.02.23, 11.04.23, 04.05.23, 19.06.23, 28.07.23, 18.08.23, 22.09.23 og 26.10.23.

Avtalen sameiet inngikk med Ohmia Charging AS om levering av ladeabonnement for 23 oppstillingsplasser for el-bil fungerer bra, men det er fortsatt flere ledige ladebokser.

- Alt inkludert i et ladeabonnement
- Kostnadsfri bytte av ladeteknologi ved feil eller større teknologiske skifter
- Ohmia Plug-and-play
- Ingen etableringskostnad
- Ingen bindingstid
- Et forutsigbart og rimelig ladeabonnement · Strøm, nettleie og effektledd inkludert
- Kundeservice med god responstid

De nedgravde søppelcontainere fungerer fortsatt bra, med dessverre blir det hensatt diverse søppel som Renovasjonsselskapet ikke fjerner. Dette medfører ekstraarbeid for vaktmester og tilleggskostnader. Renovatør som tømmer glass og metallemballasje melder om ofte mye feilsortering i denne fraksjonen forårsaket for stort innkast i denne Moloken. Feilsortering gjelder dagligvareposer og papp og papir og andre gjenstander som ble kastet i oppsamleren. Sameiet er derfor pålagt å lage innkastbegrensning til dyppopp-samler til glass og metallemballasje. Nedgravde avfallsløsninger har behov for jevnlig renhold og vedlikehold og service minst en gang i året. Molokk / sekk til restavfall var revnet i oppheng grunnet slitasje og ble byttet samtidig. Oppdraget ble utført av firma NordRen på vegne av Asker kommune.

Årets dugnad ble avholdt 27. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om «Nullstilling» av grøntanlegget som inneholdt følgende:

Kantklipping og luking rundt alle buskfelt, samt luking i buskfelt
Luke og sprøyte rundt bygninger på singel/elvestein og i grusveier på tunet
Nedskjæring av forvokste busker og hekker
Beskjæring av øvrige busker og rydde langs gjerde mot barnehage/gangvei
Beskjære og stamme opp plantede trær på fellesarealet

Knut Rasmussen har i flere år utført brøyting/strøing for sameiet, men varslet at han dessverre ikke kunne forsette å utføre oppdraget med brøyting/strøing for sameiet. Sameiet har derfor inngått ny avtale om brøyting/strøing for vinteren 2023/2024 med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS i samarbeide med Utforskeren Barnehage, Sameiet Garatun og Tannlege i Doktorgården.

Sameiet har svært begrenset plass for deponi av snø og bortkjøring av snø vil ved store snøfalls mengder bli en økonomisk belastning for sameiet. Derfor valgte styret å benytte 3 gjesteparkeringsplasser om vinteren til snødeponi.

Vaktmesterarbeider har vært utført på deltid av Espen Haugan, som valgte å si opp sitt arbeidsforhold med sameiet per 31. oktober 2023. Styret valgte å innhente tilbud på vaktmestertjenester eksternt og sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS iht følgende oppgaver:

Sameiet besøkes i fast rutine 1 gang pr uke
Blåse uteområde ved behov
Søppelplukk – d.v.s. sneiper, papir og lignende plukkes på sameiets eiendom besøksdag



Rortunet Boligsameie

Tømming av utvendige søppelkasser

Tilse at søppelcontainerne er riktig plassert og område rundt er ryddig

Tilse at atriumområde er ryddet og at griller, bålpanne, parasoller, utemøbler behandles og oppbevares tilfredsstillende

Sørge for tilfredsstillende oppbevaring og vedlikehold av vannslanger, arbeidsredskap, verktøy samt at det er ryddig og oversiktlig i vaktmesterboden

Visuell kontroll av bygningsmasse, rapportere ved avvik

Sørge for at gruskasser fylles opp ved behov

Gressklipping av fellesområde ca hver 10 dag i mai, juni og juli mnd, deretter ca hver 14 dag ut sesongen

Kantklipping hver 3 gang vi klipper

Håndmåking av gangvei foran boder og husrekkene, 3 stk samt rundt søppelcontainerne og fra vei inn mot hus ved min. 5 cm snøfall, samt strøing når det er generelt glatt i området. Gjelder alle dager gjennom vinterhalvåret. Kunden må stå for grus og gruskasser til håndstrøingen. Hvis det skulle komme mer enn 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøksdag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking for.

Firesafe AS har utført kontroll av sprinkleranlegg, montert dekkskiver på sprinkler og sidewall i de siste 11 leilighetene per 15.08.23, i tillegg til sentralen.

Etter ønske fra beboerne er det kjøpt inn 2-to nye hagebenker, 1-en stor kullgrill og 2-to nye kulegriller.

Ytre taksperre på balkong i Kirkealleen 62 og 72 er skiftet på grunn av råteskade. Videre er det reparert råteskader på boder for leiligheter i A-bygget.

Samtlige 56 postkasser er skiftet ut.

Fredtidige planer:

Utbedring av nedløpsrør fra takrenner som er skadet.

Rens og reparasjon av takrenner.

Bytte rekkverk ved trappeoppganger hvor det er nødvendig.

Stolper for balkonger skal kontrolleres av fagpersoner.

Utbedre vannlekkasje i bod og på loft.



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.

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 2 459 837.

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 ASKER kommune

Asker kommune varsler økning av renovasjon med 4,2%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Rortunet Boligsameie har ingen lån

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RORTUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RORTUNET BOLIGSAMEIE.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T6555-SEIDW-VOCWK-GNY18-WSF16-BYMOM



Rortunet Boligsameie

RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 581 024	1 437 592	1 573 000	1 660 000
Innbetalinger		0	4 094	0	0
Andre inntekter		0	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 581 024	1 445 686	1 573 000	1 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-55 503	-83 269	-84 600	-5 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 243	-8 380	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-104 565	-100 530	-105 500	-111 000
Konsulenthonorar	6	-7 327	-11 993	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-308 672	-144 292	-325 000	-296 000
Forsikringer		-274 361	-227 028	-250 000	-302 000
Kommunale avgifter	8	-211 100	-197 552	-224 000	-227 000
Energi/fyring		-5 429	-12 807	-78 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 056	-214 509	-225 000	-282 000
Andre driftskostnader	9	-140 619	-52 483	-107 500	-248 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 495 874	-1 152 843	-1 532 600	-1 610 500
DRIFTSRESULTAT		85 150	292 843	40 400	49 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	94 537	54 194	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		94 537	54 194	0	0
ÅRSRESULTAT		179 687	347 037	40 400	49 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		179 687	347 037		



Rortunet Boligsameie

RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 960	10 764
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		71 079	65 023
Andre kortsiktige fordringer	11	2 684	11 148
Driftskonto OBOS-banken		702 671	548 312
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 397
Sparekonto OBOS-banken		659 824	642 455
Sparekonto OBOS-banken II		1 078 245	1 030 441
SUM OMLØPSMIDLER		2 519 464	2 320 610
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 519 464	2 320 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 459 837	2 280 149
SUM EGENKAPITAL		2 459 837	2 280 149
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 622	25 891
Leverandørgjeld		11 871	3 120
Skyldige offentlige avgifter	12	740	4 660
Annen kortsiktig gjeld	13	5 394	6 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 627	40 461
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 464	2 320 610
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rortunet Boligsameie

Asker, 29.02.2024
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/

Stian Jacobsen /s/

Anne Marie Nilsen /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 489 512
Felleskostnader	91 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 581 024



NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 227
Påløpte feriepenger	-4 253
Arbeidsgiveravgift	-19 023
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 503

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 243.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 327
SUM KONSULENTHONORAR	-7 327

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-108 055
Drift/vedlikehold VVS	-14 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 543
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 286
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 672

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-211 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 100



Rortunet Boligsameie

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-7 353
Driftsmateriell	-1 011
Vaktmestertjenester	-24 406
Snørydding	-78 832
Andre fremmede tjenester	-885
Trykksaker	-2 397
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Andre kontorkostnader	-2 475
Porto	-1 360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 263
Bank- og kortgebyr	-3 159
Velferdskostnader	-4 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 619

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	445
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 672
SUM FINANSINNTEKTER	94 537

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Rest til gode for mye utbetalt lønn	1 216
Tilbode arbeidsgiveravgift	1 468
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 684

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift feriepenger	740
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	740

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 247
Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 394



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79074805. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Installasjon av 10-ti reduksjonsventiler ble vanntrykket redusert til 4,5 bar.

2020 Sameiet inngikk avtale med Trestandard Malermester AS om vask og beisning av terrasse gulv ved inngangspartiene og etter avtale vil 2 strøk bli utført våren 2021.

2019 Alle fem lysarmaturer i fellesområdet er skiftet ut til nye LED-lamper. Nedfalne trær langs bekkekanten er fjernet, i tillegg er det rydde opp langs bekken. Skjeve / nedsigde rekkverk / gelender på ute balkonger er rette opp i vater.

2017 Gartner/hagearbeid, maling utvendige boddører, diverse.

2016 Maling av fasader C-bygget.

2015 Maling av fasader A-bygget og B-bygget, samt uteboden.

2014 Nytt avfallsanlegg. Nedgravd system.

2013 Utbedret uteboden mot vann inntrengning. Utbedret redskapsrom/bod, ny rulleport m.m.

2012 Avholdt 5 års befaring. Diverse arbeider utført.

2009 Rehabilitering på baderoms gulv i en del leiligheter. Reparert varmelekkasjer og lignende i en del leiligheter. Montert utelys i atrium. Oppmontert parkeringsskillingssystem/oppmerket parkeringsplasser. Ytterligere utplantning busker/trær.

2008 Avholdt 1 års befaring. Påvist feil på så og si samtlige bad - feil avrenning på bad samt utette dusjkabinetter. Bygget utvendig vaktmesterbod.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 5795 Selskapsnavn: Rortunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.