



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 408 888	2 340 473
Sum inntekter		4 408 888	2 340 473
Kostnader			
Lønnskostnad		127 792	125 997
Annen driftskostnad		2 647 494	2 284 504
Sum kostnader		2 775 286	2 410 501
Driftsresultat		1 633 602	-70 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 351	4 696
Sum finansinntekter		10 351	4 696
Annen finanskostnad		32 213	57 748
Sum finanskostnader		32 213	57 748
Netto finans		-21 862	-53 052
Ordinært resultat før skattekostnad		1 611 740	-123 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 611 740	-123 080
Årsresultat		1 611 740	-123 080
Totalresultat		1 611 740	-123 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 611 740	-123 080
Sum overføringer og disponeringer		1 611 740	-123 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		282 999	236 422
Sum fordringer		282 999	236 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 170	673 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 170	673 120
Sum omløpsmidler		1 210 168	909 542
SUM EIENDELER		1 210 168	909 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 023 688	
Udekket tap			588 052
Sum opptjent egenkapital		1 023 688	-588 052
Sum egenkapital		1 023 688	-588 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 404 087
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 404 087
Sum langsiktig gjeld		0	1 404 087
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			307
Leverandørgjeld		162 548	60 691
Annen kortsiktig gjeld		23 932	32 509
Sum kortsiktig gjeld		186 480	93 507
Sum gjeld		186 480	1 497 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 210 168	909 542



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365602

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 408 888	2 340 473
Sum inntekter		4 408 888	2 340 473
Kostnader			
Lønnskostnad		127 792	125 997
Annen driftskostnad		2 647 494	2 284 504
Sum kostnader		2 775 286	2 410 501
Driftsresultat		1 633 602	-70 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 351	4 696
Sum finansinntekter		10 351	4 696
Annen finanskostnad		32 213	57 748
Sum finanskostnader		32 213	57 748
Netto finans		-21 862	-53 052
Ordinært resultat før skattekostnad		1 611 740	-123 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 611 740	-123 080
Årsresultat		1 611 740	-123 080
Totalresultat		1 611 740	-123 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 611 740	-123 080
Sum overføringer og disponeringer		1 611 740	-123 080



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		282 999	236 422
Sum fordringer		282 999	236 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 170	673 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 170	673 120
Sum omløpsmidler		1 210 168	909 542
SUM EIENDELER		1 210 168	909 542
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 023 688	
Udekket tap			588 052
Sum opptjent egenkapital		1 023 688	-588 052



Sum egenkapital	1 023 688	-588 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 404 087
Sum annen langsiktig gjeld	0	1 404 087
Sum langsiktig gjeld	0	1 404 087
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		307
Leverandørgjeld	162 548	60 691
Annen kortsiktig gjeld	23 932	32 509
Sum kortsiktig gjeld	186 480	93 507
Sum gjeld	186 480	1 497 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 210 168	909 542



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

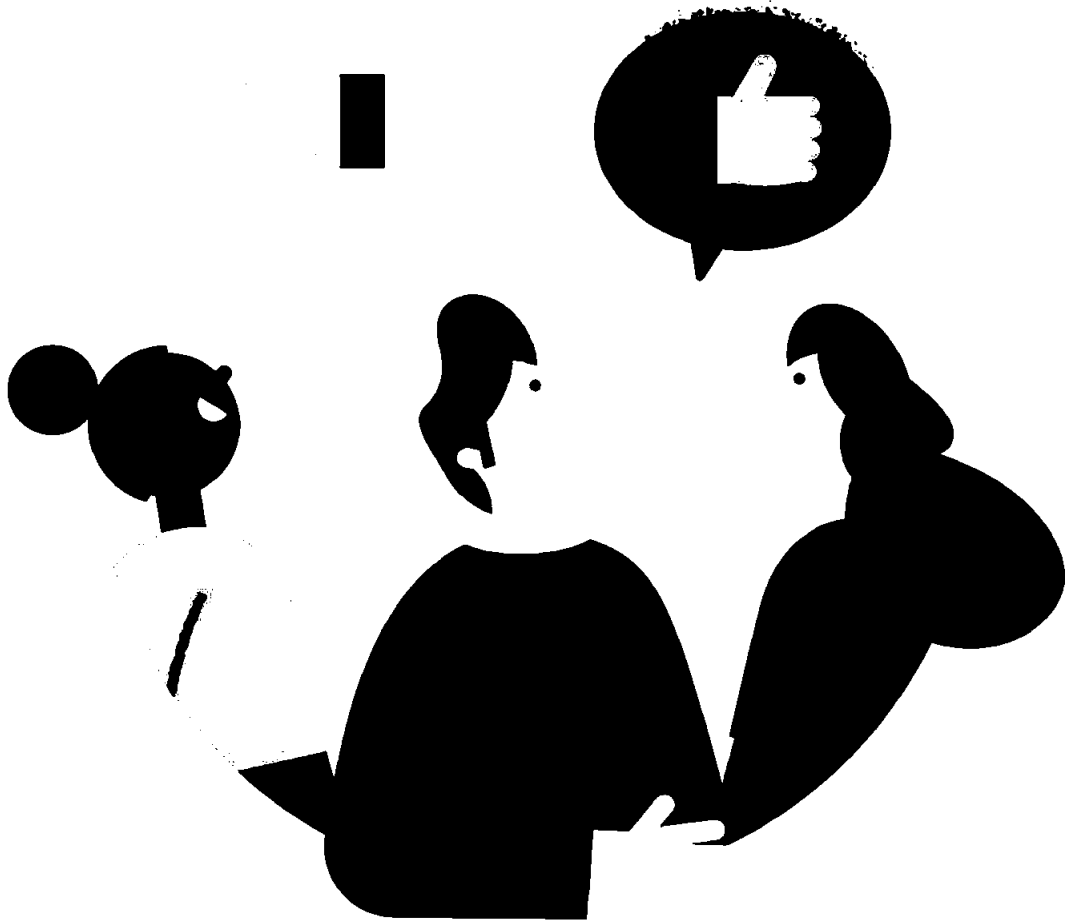
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5853 Rolvsrud Park III Boligsameie





Innholdsfortegnelse

Innkalling til årsmøte	3
Årsrapport for 2022	4
Styrets arbeid	5
Kommentarer til årsregnskapet for 2022	6
Kommentarer til budsjettet for 2023	7
Revisjonsberetning	8
Resultatregnskap	10
Balanse	11
Noter	12
Innkommende forslag	16
Valgkomiteen innstiller følgende personer	17
Annen informasjon om sameiet	17
Registreringsblankett for årsmøtedeltagere	18
Fullmakt	18



Innkalling til årsmøte

Velkommen til ordinært årsmøte i Rolvsrud Park III Boligsameie som avholdes tirsdag 28 mars 2023 kl. 18:00 på Rolvsrudhjemmet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Boligsameie 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 til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Garasjekostnad p-plass nr. 2

Innkomne forslag er beskrevet senere i dette dokumentet og har ikke egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år og 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

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

Lørenskog, 27.02.2023

Styret i Rolvsrud Park III Boligsameie
Nick Seyed-Hejaz Roger Østberg Helge Kracht



Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nick Seyed-Hejaz	Margarethas Vei 41
Styremedlem	Roger Østberg	Margarethas Vei 37
Styremedlem	Helge Kracht	Margarethas Vei 43
Varamedlem	Ann-Berit Øynes	Margarethas Vei 43

Valgkomiteen

Gunnar Furuknap	Margarethas Vei 43
Jonny Røstadstuen	Margarethas Vei 41

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park III Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvsrud Park III Boligsameie 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 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har behandlet mer enn 80 saker i 2022. Det har vært 16 styremøter, ett elektronisk årsmøte, et møte med vår forretningsfører OBOS samt 5 felles møter sammen med øvrige sameier og borettslag i Rolvsrud Park for koordinering av noen driftstjenester og erfaringsutveksling. I tillegg har det vært et stort antall kontakter med våre leverandørers representanter for drift og vedlikehold samt utbedringer. Det ble avholdt dugnad på vårparten 2022.

Diverse arbeider utført i 2022

Utover generelt vedlikehold, som bytte av lamper i oppganger og garasje, bytte av dørpumper ol., nevnes;

- I 2021 utsatte vi maling av noe utvendig treverk. Dette ble fullført i 2022.
- Det ble gjennomført rensing av avløpsrør i 2022.
- Oppmerking av 'Besøkende' p-plasser i garasjen.
- Oppgradering av ringetablåene.
- Montering av skilter for lufting av hund utført.
- Oppgradering av tale samband i heiser fordi analog telefoni gikk ut av support i 2022.
- Montering av lås i garasjeport i og nøkkelbrytere fra trappeoppgang ut til garasjen.
- Bytte av brann undersentraler.

Innglassing 100%

Søknad ble sendt til kommunen i slutten av 2022 men er avslått av kommunen med krav om ytterligere og svært omfattende dokumentasjon som sameiet ikke kan bekoste på vegne av aktuelle søkere.

Det er nå opp til den enkelte sameier å søke kommunen, i samarbeid med Lumon, hvis det er ønskelig med 100% innglassing av verandaen.

Sikkerhet – innbrudd

Dessverre har det vært innbrudd i vårt sameie og Margarethas vei sitt borettslag i nr. 39 hvor det ble stjålet en del gjenstander fra bodene. Dette er den direkte årsaken til at det har blitt montert nøkkelbrytere ut til garasjene.

Plantegninger garasje med seksjonsnummerering

Å klargjøre bruksretten til alle p-plasser i garasjeanlegget har vært svært tidkrevende men er nå slutført. Det er også laget nye plantegninger av garasjene hvor hver parkeringsplass og hver bod er nummerert med Margarethas vei nr., seksjonsnr. og leilighetsnr. samsvarende med bruksretten til p-plassene og bodene. Tegningen er lagt ut på Vibbo og levert ut til de som har tatt forbehold mot e-post.

Kostnader for lading av el-bil

Styret har byttet til Elaway som driftsleverandør på el-bil lading. Dette betyr at de vil drifte og levere ladebokser samt fakturering og avregning for forbruk. Styret har lagt ut mer omfattende informasjon om dette.



Vurdering av økonomien i sameiet

Driftsutgiftene i 2022 var ca. 250 000 kroner lavere enn inntektene. Sameiet styrket altså sin økonomi noe. Styret konkluderer med at sameiets økonomi er 'i bedring' mye takket være den enkelte sameiers innfrielse av lånene. Sameiet har vel 400 000 kroner på sparekonto og en driftskapital som varierer mellom 200 000 kroner og 500 000 kroner. Styret påpeker imidlertid at det ikke er økonomi til større vedlikeholdskostnader.

Styrommet og dokumentasjon

OBOS har utviklet en løsning som styret aktivt benytter for godkjenning av fakturaer, kontroll av regnskapet, mailkommunikasjon via mailboksen; rolvsrudpark3@styrommet.no samt en rekke andre funksjoner. Styret samler alle styremøtereferater, leverandøravtaler og annen aktuell dokumentasjon i løsningen organisert i diverse filområder.

Vibbo

Denne appen har OBOS utviklet for beboere/eiere i sameiet. Her legger styret ut aktuelle saker og informasjon, som f.eks. sameiets vedtekter, husordensregler og navn på personer som sitter i styret. Styret legger også ut informasjon om driften samt aktuelle saker på Vibbo ca. en gang hvert kvartal. Det legges også ut annen praktisk informasjon, som f.eks. kontaktinformasjon til leverandører det kan være aktuelt for den enkelte sameier å kontakte direkte.

PS! I utgangspunktet er det

kun seksjonseiere i vårt sameie som har tilgang men det er mulig å tilordne tilgang til vårt sameie på Vibbo til aktuelle personer (les nære slektninger) som er behjelpelige med daglige gjøremål for sameiere/foreldre i vårt sameie. Hvis dette er aktuelt, må dette meldes til styret.

Kommentarer til årsregnskapet for 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving ifm. nedbetaling av sameiets felleslån.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 023 688,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Kommentarer til budsjettet for 2023

Budsjett generelt

Det er budsjettert med et overskudd på i ca. kroner 175 000 i 2023. I budsjettet er det tatt hensyn til en generell kostnadsvekst på produkter og tjenester sameiet kjøper.

Det er ikke planlagt noen økning av felleskostnadene første halvår utover økningen på grunnpakken på TV/Internett til kroner 505,-/mnd. fra 1. April 2023. Styret vil imidlertid i mai 2023 gjøre en ny vurdering av felleskostnadene for annet halvår basert på den økonomiske situasjonen og eventuelt uforutsette kostnader på dette tidspunktet.

Budsjettet for 2023 er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generell drift og vedlikehold

Denne posten dekker tjenester vi kjøper fra Toma. Dette er renhold, snømåking, strøing, feiing, gressklipping, vedlikehold av beplantning, vask av garasje ol. Store deler av posten på totalt ca. kr. 510 000 er i regnskapet definert under note 11. To poster, drift/vedlikehold utvendig anlegg og drift/vedlikehold garasjeanlegg finnes under note 8.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 487 000 til normal drift og vedlikehold og kr. 150 000 for uforutsette kostnader. Til sammen kr. 637 000. Det er ikke budsjettert med noe større vedlikehold i 2023, men styret vil rekvirere spesialister til å vurdere om og evt. når det vil være behov for større vedlikehold av takene. Dette har blitt aktualisert etter at det ble oppdaget en lekkasje fra taket og inn i 2 leiligheter i MV 41 den 30 desember 2022.

Det er også varslet på fellesmøter i Rolvsrud Park at det kan komme kostnader knyttet til drenering i Margarethas vei samt montering av gatebelysning.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Dette er en post som har hatt en eksplosiv økning seneste 3 år pga. utbygging av infrastrukturen i kommunen. I år er det budsjettert med en økning på ca. kr. 100 000 til totalt kr. 780 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Styret har også for 2023 budsjettert med en økning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets generelle prisøkning. Totalt er det budsjettert med en økning på 12%. I 2022 økte forsikringen med 14 prosent.

Lån

Rolvsrud Park III Sameie har nå ingen lån. Dette ble nedbetalt i 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rolvsrud Park III Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolvsrud Park III Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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, 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BCUD0-EFJOA-255J7-CWKTP-POPSS-CLEOQ



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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 951 888	2 331 760	2 928 000	3 036 000
Andre inntekter	3	1 457 000	8 713	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 408 888	2 340 473	2 928 000	3 056 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 792	-15 570	-15 792	-17 000
Styrehonorar	5	-112 000	-110 427	-112 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 287	-9 950	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-115 810	-112 545	-115 812	-122 000
Konsulenthonorar	7	-55 148	-5 091	-8 001	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-825 097	-711 913	-739 000	-637 000
Forsikringer		-142 577	-124 084	-127 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-682 001	-606 735	-685 000	-780 000
Energi/fyring	10	-90 433	-77 926	-96 000	-170 000
TV- anlegg/bredbånd		-319 584	-265 229	-307 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-405 558	-371 031	-427 003	-447 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 775 286	-2 410 501	-2 644 608	-2 881 100
DRIFTSRESULTAT		1 633 602	-70 028	283 392	174 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 351	4 696	4 000	0
Finanskostnader	13	-32 213	-57 748	-53 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 862	-53 052	-49 000	0
ÅRSRESULTAT		1 611 740	-123 080	234 392	174 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 023 688			
Reduksjon udekket tap		588 052			

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



Balanse

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 998	0
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 860	121 986
Energiavregning	15	177 140	114 436
Driftskonto OBOS-banken		508 989	258 411
Sparekonto OBOS-banken		418 181	414 709
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 168	909 542
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 210 168	909 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 023 688	0
Udekket tap		0	-588 052
SUM EGENKAPITAL		1 023 688	-588 052
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	1 404 087
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 404 087
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 432	30 009
Leverandørgjeld		162 548	60 691
Påløpte renter		0	307
Annen kortsiktig gjeld	16	2 500	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 480	93 507
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 210 168	909 542
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.02.2023
Styret i Rolvstrud Park III Boligsameie

Nick Seyed-hejaz

Roger Østberg

Helge Kracht



Noter

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 466 576
Kabel-tv	314 112
Garasje	153 600
Leie garasjeplass	17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 951 888

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsavgift energiavregning	1 920
El-bil	71 823
Etterfakturert leie av garasjeplass	7 500
Ekstraordinær innbetaling til innfrielse av felles lån	1 359 707
Nettinnbetalinger	14 850
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 457 000

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

Arbeidsgiveravgift	-15 792
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 792

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 112 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 287.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet HTD AS	-25 430
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 618
Andre konsulentonorarer, TM Byggtek AS	-23 000
T Accounting Abrahamsen	-2 100
SUM KONSULENTHONORAR	-55 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, VSTATS AS	-232 733
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-232 733
Drift/vedlikehold bygninger	-72 579
Drift/vedlikehold VVS	-93 875
Drift/vedlikehold elektro	-36 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 357
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 345
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 098
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 652
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 347
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-825 097

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 588
Feieavgift	-7 009
Renovasjonsavgift	-285 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-682 001

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-115 172
Andre fyringskostnader	24 739
SUM ENERGI / FYRING	-90 433

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 744
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 833
Driftsmateriell	-1 905
Lyspærer og sikringer	-6 044
Vaktmestertjenester	-61 805
Renhold ved firmaer	-193 027
Snørydding	-42 739
Gressklipping	-72 277
Andre fremmede tjenester	-985
Trykksaker	-2 160
Andre kontorkostnader	-1 327
Telefon, annet	-480
Porto	-2 800
Bank- og kortgebyr	-3 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-405 558

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Andre renteinntekter	6 177
SUM FINANSINNEKTER	10 351

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 688
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 483
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-32 213

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %.

Opprinnelig 2018	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	373 790
Nedbetalt i år	826 210

0



OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %.

Opprinnelig 2020

-600 000

Nedbetalt tidligere

22 123

Nedbetalt i år

577 877

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

0

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

KOSTNADER

Innkjøp av gass etter avregning 2022

87 238

SUM KOSTNADER

87 238

Gassbeholdning pr. 26.05.2022

89 902

SUM ENERGIAVREGNING

177 140

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.

Etttersom 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.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetalt av seksjoneseier

-2 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 500



Innkommende forslag

Sak A Økning av styrehonoraret fra kr. 112 000 til kr. 120 000.

Saksinformasjon:

Styret mener denne økingen er rimelig da styrearbeidet er svært tidkrevende og godtgjørelsen ligger på et lavt nivå sammenlignet med tilsvarende sameier.

Styrets innstilling:

Vedtast.

Forslag til vedtak:

Vedtast innført.

Sak B Innføring av garasjekostnad på kr. 100 for p-plass nr. 2

Saksinformasjon:

Opprinnelig er dette et forslag fra en beboer som ikke er behandlet tidligere. Styret registrerer derfor denne saken nå.

Styrets innstilling:

Dette er et rimelig forslag da p-plass 2/bil nr. 2 også belaster driftskostnadene i garasjen. Et eventuelt vedtak vil også gjelde utleie plassen med en økning på samme beløp.

Forslag til vedtak:

Vedtast innført.



Valgkomiteen innstiller følgende personer

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Helge Kracht Margarethas vei 43

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Roger Østberg Margarethas vei 37

Som styremedlem for 2 år foreslås;

Haldis Larsen Margarethas vei 41

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Roy Hagen Margarethas vei 37

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingrid Vestbekken Margarethas vei 41

Rune Handal Margarethas vei 37

Annen 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.

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.



5853 Rolvstrud Park III Sameie

Registreringsblankett for årsmøtedeltagere

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

Fullmakt

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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