



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 445 686	1 384 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 445 686</b>	<b>1 384 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		183 269	185 522
Annen driftskostnad		969 574	1 098 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 152 843</b>	<b>1 283 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>292 843</b>	<b>101 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 194	27 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 194</b>	<b>27 411</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>54 194</b>	<b>27 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 037	128 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		86 935	69 139
Sum fordringer		97 005	69 139
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223 605	1 972 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223 605	1 972 629
Sum omløpsmidler		2 320 610	2 041 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 610</b>	<b>2 041 768</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 280 149	1 933 113
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 280 149</b>	<b>1 933 113</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 280 149</b>	<b>1 933 113</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 120	35 263
Skyldige offentlige avgifter		4 660	6 937
Annen kortsiktig gjeld		32 682	66 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 461</b>	<b>108 655</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 461</b>	<b>108 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 320 610</b>	<b>2 041 768</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358685

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 891 571 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 891 571 682  
RORTUNET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 445 686	1 384 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 445 686</b>	<b>1 384 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		183 269	185 522
Annen driftskostnad		969 574	1 098 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 152 843</b>	<b>1 283 601</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>292 843</b>	<b>101 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 194	27 411
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 194</b>	<b>27 411</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>54 194</b>	<b>27 411</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 037	128 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>



Organisasjonsnr: 891 571 682  
RORTUNET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		86 935	69 139
Sum fordringer		97 005	69 139
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223 605	1 972 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 223 605	1 972 629
Sum omløpsmidler		2 320 610	2 041 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 610</b>	<b>2 041 768</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 280 149	1 933 113
Sum opptjent egenkapital		2 280 149	1 933 113



Sum egenkapital	2 280 149	1 933 113
<b>Gjeld</b>		
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	3 120	35 263
Skyldige offentlige avgifter	4 660	6 937
Annen kortsiktig gjeld	32 682	66 455
Sum kortsiktig gjeld	40 461	108 655
Sum gjeld	40 461	108 655
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 320 610</b>	<b>2 041 768</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

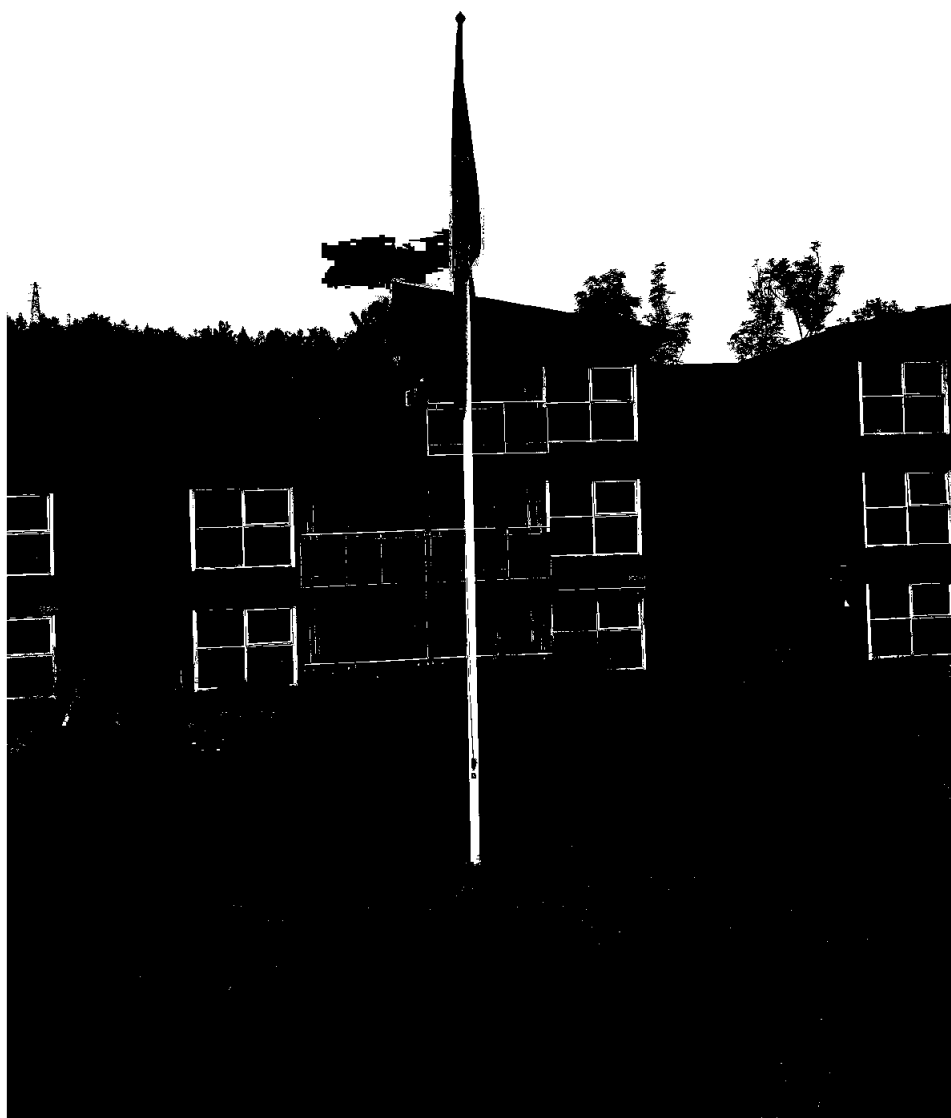
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

5795 Rortunet Boligsameie



## Til seksjonseierne i Rortunet Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 16 mars 2023 kl. 17:00 i Slemmestad Eldresenter, Boligveien 24, 3470 Slemmestad.**

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 Rortunet 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.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Rortunet Boligsameie  
avholdes torsdag 16 mars 2023 kl. 17:00 i Slemmestad Eldresenter, Boligveien 24,  
3470 Slemmestad.

---

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

-Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.02.2023  
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/      Stian Jacobsen /s/    Anne Marie Nilsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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. 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:

24  
0 206

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

Rortunet Boligsameie har én vaktmester ansatt på deltid.



## 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

Det har i perioden fra januar 2022 og ut året vært avholdt 8 styremøter hhv 03.02, 21.02, 19.04, 01.06, 05.09, 28.09 og 15.11.

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.

Deponering av snø er et stort problem og dette er grunnen til at styret har valgt å benytte hele 3 gjeste-parkeringsplasser til snødeponi i vintersesongen.

Årets dugnad ble avholdt 27. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet har igjen inngått avtale om brøyting/strøing for vinteren 2022/2023 med Knut Rasmussen 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 gjeste-parkeringsplasser om vinteren til snødeponi.

Sameiet inngikk avtale med Seniortjenesten AS om klipping av hekk i Kirkealleen, planting etter avtale og enkelt gartnerarbeider bak ved bekken.

Etter henvendelse fra styret i Kirkealleen 116 og 118 med ønske om å gjøre en åpning i gjerde hvor elbil-ladere er montert, valgte styret å imøtekomme ønske som en god løsning for seniorer og myke trafikanter. Resultatet er at en biloppstillingsplass for gjester blir noe redusert.



Sameiet har fornye kollektiv avtale med Telia som inneholder: Kollektiv Flex Premium 50 – valgfri TV-dekoder Mikro u/opptaksfunksjon eller Teliabpx m/opptaksfunksjon. Hver enkel beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

Firesafe AS har utført kontroll av sprinkelanlegg i de fleste leilighetene, men der er fortsatt 11 leiligheter som ikke er kontrollert, i tillegg skal sentralen kontrolleres.

### **Påtenkt arbeid som skal utføres i 2023**

Reparasjon av snøfreser.

Firesafe AS skal utføre kontroll av 11 leiligheter, i tillegg til sentralen. I tillegg skal Firesafe AS utbedre punkter i rapporten som er merket **stor alvorlighetsgrad**.

Utbedring av råteskade i Kirkealleen 62 og 72, samt utskifting av vannbord.

Utbedring av nedløpsrør fra takrenner som er skadet.

Skifte ut samtlige postkasser.

Det kan være behov for utbedring eller utskifting av enkelte stolper og i den forbindelse bør disse kontrolleres av fagpersoner.

Innhente anbud for eventuelt reparasjon av støttemur langs Kirkealleen.



## 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

Driftskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt lavere kostnader forbundet med snørydding.

### 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 2 280 149.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Asker kommune**

Renovasjon har nå økt med omtrent 25% for året 2023.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rortunet Boligsameie.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader fordelt etter brøk og likedelt. fra 01.01.2023.

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 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 resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 document key: 6BEM8-GLTL8-BPOQ4-MMJYE-7MLNZ-MPO2X



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 437 592	1 384 584	1 440 000	1 573 000
Innbetalinger		4 094	0	0	0
Andre inntekter	3	4 000	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 445 686</b>	<b>1 384 654</b>	<b>1 440 000</b>	<b>1 573 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-83 269	-85 522	-84 600	-84 600
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 380	-9 323	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 530	-97 695	-101 000	-105 500
Konsulenthonorar	7	-11 993	-5 692	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-144 292	-306 239	-325 000	-325 000
Forsikringer		-227 028	-194 543	-233 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-197 552	-190 570	-200 000	-224 000
Energi/fyring		-12 807	-17 266	-15 000	-78 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 509	-189 255	-193 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-52 483	-87 496	-107 500	-107 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 152 843</b>	<b>-1 283 601</b>	<b>-1 392 100</b>	<b>-1 532 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>292 843</b>	<b>101 053</b>	<b>47 900</b>	<b>40 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 194	27 411	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>54 194</b>	<b>27 411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>347 037</b>	<b>128 464</b>	<b>47 900</b>	<b>40 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		347 037	128 464		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 764	0
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 023	49 103
Andre kortsiktige fordringer	12	11 149	20 036
Driftskonto OBOS-banken		548 312	326 269
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 397	3 759
Sparekonto OBOS-banken		642 455	637 121
Sparekonto OBOS-banken II		1 030 441	1 005 479
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 320 611</b>	<b>2 041 768</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 320 611</b>	<b>2 041 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 280 149	1 933 113
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 280 149</b>	<b>1 933 113</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 891	25 665
Leverandørgjeld		3 120	35 263
Skyldige offentlige avgifter	13	4 660	6 937
Annen kortsiktig gjeld	14	6 791	40 790
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 462</b>	<b>108 655</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 320 611</b>	<b>2 041 768</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.02.2023  
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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 353 996
Felleskostnader	83 196
Strøm el-bil	400
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 437 592</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leie av elbil-lader	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 746
Påløpte feriepenge	-6 644
Arbeidsgiveravgift	-22 619
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-83 269</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 380.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 493
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 993</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 507
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 125
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 921
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 314
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 292</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-197 552
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-197 552</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-6 192
Driftsmateriell	-730
Snørydding	-20 310
Andre fremmede tjenester	-10 491
Trykksaker	-1 419
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-1 549
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-3 183
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 483</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 968
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>54 194</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbakebetalt for mye utbetalt lønn	-2 000
Entelios, avsatt ikke bokført kreditnota	13 148
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 148</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 397
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 263
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 660</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 644
Fakturagebyr	-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 791</b>



### **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrets godtgjørelse foreslås til kr: 100 000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr: 100 000

### **4. INNKOMNE FORSLAG**

Det var ingen innkomne forslag.



## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

#### A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Marie Nilsen Kirkealleen 8 B, 3470 Slemmestad 2023 - 2025

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Jan Carho Heimansåsen 6, 3470 Slemmestad 2022 - 2024

Styremedlem Stian Jacobsen Kirkealleen 96 C, 3470 Slemmestad 2022 - 2024

#### B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Karin Kolmannskog Kirkealleen 94, 3470 Slemmestad 2023 - 2025

2. Egil Smådal Kirkealleen 80, 3470 Slemmestad 2023 - 2025

#### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Iselin Lyberg Torp Kirkealleen 72, 3470 Slemmestad 2023 - 2024

Espen Walther Haugan Kirkealleen 100, 3470 Slemmestad 2023 - 2024

I valgkomiteen for Rortunet Boligsameie

Espen Walther  
Haugan

Iselin Topp



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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 bekkkanten 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 parkeringsskiltingssystem/ 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.



5795 Rortunet Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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