



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 11.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 800 730	2 636 081
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 800 730</b>	<b>2 636 081</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		2 731 866	2 725 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 857 376</b>	<b>2 846 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 646</b>	<b>-210 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 103	2 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 103</b>	<b>2 966</b>
Annen finanskostnad		92 397	106 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 397</b>	<b>106 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 294</b>	<b>-103 489</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 940	-313 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		165 442	215 239
Sum fordringer		165 442	215 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 900	698 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		614 900	698 378
Sum omløpsmidler		780 342	913 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 001 604	1 853 664
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 001 604</b>	<b>-1 853 664</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 001 604</b>	<b>-1 853 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 541 385	2 707 661
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 541 385</b>	<b>2 707 661</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 541 385</b>	<b>2 707 661</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 030	1 021
Leverandørgjeld		173 799	32 000
Annen kortsiktig gjeld		65 732	26 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 561</b>	<b>59 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 781 946</b>	<b>2 767 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 946784

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 15.12.2022



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 800 730	2 636 081
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 800 730</b>	<b>2 636 081</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		2 731 866	2 725 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 857 376</b>	<b>2 846 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 646</b>	<b>-210 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 103	2 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 103</b>	<b>2 966</b>
Annen finanskostnad		92 397	106 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 397</b>	<b>106 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 294</b>	<b>-103 489</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 940	-313 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		165 442	215 239
Sum fordringer		165 442	215 239
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		614 900	698 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		614 900	698 378
Sum omløpsmidler		780 342	913 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</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>			
Udekket tap		2 001 604	1 853 664
Sum opptjent egenkapital		-2 001 604	-1 853 664



Sum egenkapital	-2 001 604	-1 853 664
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 541 385	2 707 661
Sum annen langsiktig gjeld	2 541 385	2 707 661
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 541 385</b>	<b>2 707 661</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 030	1 021
Leverandørgjeld	173 799	32 000
Annen kortsiktig gjeld	65 732	26 599
Sum kortsiktig gjeld	240 561	59 620
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 781 946</b>	<b>2 767 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>780 342</b>	<b>913 617</b>



Organisasjonsnr: 990 530 335  
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Rolvstrud Park II Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 20. juni 2022

Selskapsnummer: 5647





## Velkommen til årsmøte i Rolvsrud Park II Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5647>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rolvsrud Park II Sameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Fredrik Thorsen og Per Arne Christensen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrevernet - Rolvsrud Park II.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Arne Kveen
- Torunn Raths

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Turid Kubosch

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne-Karine Grøtterud
- Marit Sørhøy
- Rita Andresen

**Vedlegg**

1. Valginnstilling Rolvsrud Park 2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan Levanger	Margarethas Vei 27	2021 – 2023
Styremedlem	Per Arne Christensen	Margarethas Vei 29	2020 – 2022
Styremedlem	Fredrik Thorsen	Margarethas Vei 31	2021 – 2023
Varamedlem	Synnøve With Notø	Margarethas Vei 27	2020 – 2022
Varamedlem	Dagfinn Paulsberg	Margarethas Vei 29	2021 - 2023
Varamedlem	Torunn Synøve Raths	Margarethas Vei 31	2020 – 2022

#### Valgkomiteen

Rita Andresen	Margarethas Vei 31	2021 - 2022
Anne-Karine Grøtterud	Margarethas Vei 29	2021 - 2022
Marit Helene Sørhøy	Margarethas Vei 29	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Rolvsrud Park II Sameie

Sameiet består av 75 seksjoner.

Rolvsrud Park II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990530335, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Margarethas Vei 27  
Margarethas Vei 29  
Margarethas Vei 31

Gårds- og bruksnummer:102/434

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

Rolvsrud Park II Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID I 2021

Året startet vel med et håp om at Corona epidemien ville avta i løpet av året. Dette var nok for optimistisk fordi når dette skrives, så er vi forhåpentligvis akkurat ferdig med den verste smittebølgen.

Byggene våre krever stadig mer vedlikehold etter snart 17 års bruk. Den største utfordringen i 2021 var vannskader. Den mest dramatiske var at noen som malte en leilighet i nr 27 og utløste sprinkler anlegget. Dette medførte brannalarm og evakuering av bygget. På grunn av at man ble klar over at det ikke var brann, ble sprinkler anlegget stengt. Brannvesenet kom, og leiligheten ble sanert for vann og senere tørket ut. Ingen andre leiligheter ble vannskadet.

I nr 31 ble det oppdaget en alvorlig vannskade på en leilighet. Det ble engasjert ekstern hjelp, bygget stilas for å få opp nødvendig utstyr til overliggende terrasse. Etter hvert så ble det behov for ytterligere ekstern hjelp i fra OBOS Prosjekt og firmaer med annen kompetanse, slik at man kunne prøve å finne årsaken. Styret mener at de tiltakene som er blitt gjort har fungert, men at de trenger videre oppfølging. Det er også gjort utbedringsarbeider med en vannskade i nr 29.. Vann på avveie er et stort problem og et forhold hvor forsikrings selskapene tar forbehold om erstatninger.

Det viste seg at sameiets forsikring ikke dekker vannlekkasje fra sluk på terrasse som kan påføre bygnings konstruksjonen skade. Alt arbeide rundt dette med skadene og forholdet til forsikringselskperne har medført mye arbeide for styret.

Bommen ble påkjørt av søppelbilen og det tok mange måneder før vi fikk den reparert. Nå er bommen utstyrt med en fotoselle som gjør at hvis noen er under bommen når den står åpen så vil den ikke lukke før dette er borte.

På sommeren var flere i gang med å skifte ut råttent treverk og male uteboden i 29/31 Det ble gjort en flott jobb, og styret setter stor pris på engasjementet til disse karene. Samme jobb må gjøres på uteboden i nr 27

Det blir flere og flere el-biler i garasjen og mange ladere kan styres med en app fra mobiltelefonen. Det er derfor nå etablert internettilgang i garasjen.

Ny avtale med Telia er inngått og gjelder fra 1 mars 2022. Den nye avtalen betyr en oppgradering av nett, raskere tilgang og lavere pris for brukere og sameiet.

Garasjeveggene har blitt malt av den enkelte seksjons eier og det har blitt veldig fint. Besøkende skryter av hvor flinke vi er med orden og vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 800 730.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkkelbrikker og portåpnere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 857 376.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til konsulentonorar (juridisk bistand, OBOS Prosjekt og andre konsulentonorarer), drift og vedlikehold, kommunale avgifter og energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 147 940 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 539 781. Dette utgjør ca. to måneders inntekter og anses som tilfredsstillende forutsatt at større vedlikehold er under planlegging.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 blir ikke fastsatt før i april. Vi har tatt høyde for 10% økning av forsikringspremien. Premieendringen vil være en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolvsrud Park II Sameie.

### Lån

Rolvsrud Park II Sameie har lån i OBOS Banken med en flytende rente på 3,95% (nominell) og lånet vil etter planen være nedbetalt i 2034. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rolvsrud Park II Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolvsrud Park II Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 DokumentID: Q03KK-Z5E77-IP0VY-JUCM-KWA4B-0FXPK



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 11:08:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q03KK-Z5E77-IP0VY-JUCM-KWA4B-0FXPK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo-validator, <https://penneo.com/validate>.

11 av 24 - Rapport til styret om innretning av revisjonsplan II.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 789 556	2 525 831	2 789 000	3 013 000
Andre inntekter	3	11 174	110 250	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 800 730</b>	<b>2 636 081</b>	<b>2 789 000</b>	<b>3 013 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-11 110	-15 500	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 235	-13 651	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-126 375	-122 875	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-119 399	-22 878	-7 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-620 344	-1 162 653	-450 000	-600 000
Forsikringer		-125 519	-117 796	-123 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-940 851	-681 644	-705 000	-980 000
Energi/fyring		-168 575	-60 129	-80 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 443	-333 332	-343 000	-269 000
Andre driftskostnader	10	-279 124	-210 100	-372 000	-251 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 857 376</b>	<b>-2 846 169</b>	<b>-2 343 500</b>	<b>-2 712 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-56 646</b>	<b>-210 088</b>	<b>445 500</b>	<b>301 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 103	2 966	0	0
Finanskostnader	12	-92 397	-106 455	-114 000	-92 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 294</b>	<b>-103 489</b>	<b>-114 000</b>	<b>-92 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-147 940</b>	<b>-313 577</b>	<b>331 500</b>	<b>209 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-147 940	-313 577		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	3 822
Forskuddsbetalte kostnader		124 948	174 882
Andre kortsiktige fordringer	13	2 798	2 798
Energiavregning	16	37 696	33 737
Driftskonto OBOS-banken		97 164	181 761
Sparekonto OBOS-banken		517 736	516 617
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 001 604	-1 853 664
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 001 604</b>	<b>-1 853 664</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 541 385	2 707 661
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 541 385</b>	<b>2 707 661</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 247	26 263
Leverandørgjeld		173 799	32 000
Påløpte renter		1 030	1 021
Annen kortsiktig gjeld	17	47 485	336
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 561</b>	<b>59 620</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 342</b>	<b>913 617</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.05.2022  
Styret i Rolvsrud Park II Sameie

Jan Levanger/s/

Per Arne Christensen/s/

Fredrik Thorsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 789 556
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 789 556</b>

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

Salg nøkkelbrikker	3 500
Fakturert filter	280
Regnskapskorrigeringer	35
Salg av portåpner	5 835
Fakturert røykvarsler	749
Salg av bryter til kjøkkenvifte	775
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 174</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 489, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 235.

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

Juridisk bistand	-27 738
OBOS Prosjekt AS	-49 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-814
Andre konsulentonorarer	-41 848
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-119 399</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-273 404
Drift/vedlikehold VVS	-30 672
Drift/vedlikehold elektro	-63 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 483
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 020
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 097
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 061
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 975
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-620 344</b>

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

Kommunale avgifter	-940 851
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-940 851</b>

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

Verktøy og redskaper	-386
Driftsmateriell	-1 048
Lyspærer	-3 538
Vaktmestertjenester	-47 833
Renhold ved firmaer	-143 950
Snørydding	-52 686
Andre fremmede tjenester	-2 536
Trykksaker	-1 945
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 489
Andre kontorkostnader	-8 263
Telefon, annet	-8 885
Porto	-1 133
Bankgebyr	-3 413
Velferdskostnader	-2 020
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-279 124</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-16
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 103</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 397
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 397</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 798
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 798</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	292 339	
Nedbetalt i år	166 276	
		-2 541 385
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 541 385</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-122 472
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-122 472</b>

**KOSTNADER**

Gass	160 095
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>160 095</b>

Uoppgjorte avregninger	73
------------------------	----

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>37 696</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-441
Fakturagebyr	0
Gebyrer	70
Periodisert strøm desember 2021	-47 114
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-47 485</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Rolvsrud Park II Sameie har avtale med Toma Eiendomsdrift

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har avtale med NEAS TEKNISK DRIFT om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/ parkeringsbevis

Nøkler kan bestilles hos styret.

Parkeringsbevis for Gjesteparkering kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 443643. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rolvsrud Park II Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Rolvsrud Park II Sameie

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

- |   |   |
|---|---|
| A. Styreleder - ikke på valg<br>Navn: Jan Levanger  | Margarethasvei 27   |
| B. Styremedlem - ny for 2 år<br>Torunn Raths  | Margarethasvei 31   |
| C. Styremedlem - ny for 2 år<br>Geir Arne Kveen   | Margarethasvei 27   |
| D. Som varamedlemmer foreslås:<br>Turid Kubosch - ny for 2 år<br>Dagfinn Paulsberg - ikke på valg<br>Fredrik Thorsen - ikke på valg | Margarethasvei 29<br>Margarethasvei 29<br>Margarethasvei 31 |
| E. Som valgkomite - 1 år foreslås:<br>Anne-Karine Grøtterud - gjenvalg<br>Rita Andresen - gjenvalg<br>Marit Sørhøy - gjenvalg       | Margarethasvei 29<br>Margarethasvei 31<br>Margarethasvei 29 |

Valgkomiteen for Rolvsrud Park II Sameie  
Februar 2022; Anne-Karine Grøtterud, Rita Andresen og Marit Sørhøy



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 13.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 20.06.22

**Selskapsnummer:** 5647 **Selskapsnavn:** Rolvsrud Park II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Fredrik Thorsen og Per Arne Christensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Geir Arne Kveen

Torunn Raths

**Varamedlem** (1 skal velges)

Turid Kubosch

**Valgkomité** (3 skal velges)

Anne-Karine Grøtterud

Marit Sørhøy

Rita Andresen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.