



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 509 666  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG PARK B4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991509666

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 932 972	2 892 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 932 972</b>	<b>2 892 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	285 250
Annen driftskostnad		1 974 042	3 382 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 202 242</b>	<b>3 668 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>730 731</b>	<b>-775 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 957	41 459
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 957</b>	<b>41 459</b>
Annen finanskostnad		467 823	395 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 823</b>	<b>395 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 866</b>	<b>-353 555</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 865	-1 128 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		43 670	214
Andre fordringer		131 441	447 650
Sum fordringer		175 111	447 864
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 670	1 132 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 670	1 132 237
Sum omløpsmidler		1 720 781	1 580 101
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Udekket tap		5 052 652	5 357 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 052 652</b>	<b>-5 357 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 052 652</b>	<b>-5 357 517</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 375 922	6 441 771
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 375 922</b>	<b>6 441 771</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 375 922</b>	<b>6 441 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 543	44 975
Leverandørgjeld		338 336	331 126
Annen kortsiktig gjeld		56 633	119 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>397 512</b>	<b>495 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 773 434</b>	<b>6 937 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398618

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 509 666  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG PARK B4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 932 972	2 892 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 932 972</b>	<b>2 892 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	285 250
Annen driftskostnad		1 974 042	3 382 849
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 202 242</b>	<b>3 668 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>730 731</b>	<b>-775 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 957	41 459
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 957</b>	<b>41 459</b>
Annen finanskostnad		467 823	395 014
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>467 823</b>	<b>395 014</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-425 866</b>	<b>-353 555</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		304 865	-1 128 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		43 670	214
Andre fordringer		131 441	447 650
Sum fordringer		175 111	447 864
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 670	1 132 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 670	1 132 237
Sum omløpsmidler		1 720 781	1 580 101
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</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		5 052 652	5 357 517
Sum opptjent egenkapital		-5 052 652	-5 357 517



Sum egenkapital	-5 052 652	-5 357 517
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 375 922	6 441 771
Sum annen langsiktig gjeld	6 375 922	6 441 771
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 375 922</b>	<b>6 441 771</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 543	44 975
Leverandørgjeld	338 336	331 126
Annen kortsiktig gjeld	56 633	119 746
Sum kortsiktig gjeld	397 512	495 847
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 773 434</b>	<b>6 937 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1429

SAMEIET ROSENBORG PARK B4



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORG PARK B4

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 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1429>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROSENBORG PARK B4



Sak 1

### **Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

#### **Forslag til vedtak**

Styreleder Anders Saasen Hegvik velges som digital møteleder.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Finn Erik Jakobsen foreslås som protokollvitne.

Sak 3

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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



## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning Rosenborg Park B4 2024.pdf

## Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

## Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Informasjon om verv

Følgende styremedlem står *ikke* på valg i år:

- Styremedlem Tor Busch

Påfølgende kandidater stiller til valg:

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Trygve Stansberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alfon Persen
- Bjørg Arnhild Kjønsvik



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Katrine Monstad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Gaustad

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Finn- Erik Jakobsen
- Tove Strand Henriksen



## Styrets årsrapport

**Styremøter:** Det er avholdt 9 protokollførte styremøter siden forrige Årsmøte.

**Digitalt Årsmøte:** Styret erfarer at det er lav deltagelse på fysiske Årsmøter (ca. 15 stemmeberettigede, av 72 seksjoner ved Årsmøte 2023). For å bøte på dette ble det besluttet å gjennomføre årsmøtet digitalt i 2025, som i 2024.

**Bytte av forretningsfører:** Etter en lengre runde gjennom 2024 og 2025 har styret besluttet at Sameiet bytter forretningsfører fra OBOS til TOBB. Overgangen vil skje fra 01.07.2025. Nærmere informasjon og praktiske forhold rund dette vil publiseres når det nærmer seg.

**Økonomi:** Regnskapet for 2024 viser at Sameiet gikk ca. kr. 300 000,- i overskudd i fjor, som er bedre enn budsjettert. Dette må sies å være bra, sett de foregående års regnskap med uforutsette og høye vedlikeholdskostnader. Budsjettering for 2025 viser et svakt positivt overskudd, med planlagte aktiviteter som normalt og noe økt aktivitet på vedlikehold. Det er satt av en økt pott til utvendig vedlikehold av grøntarealer, da det er et etterslep på ønsket standard og vedlikehold.

**HMS:** Forhold knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet blir fulgt opp gjennom faste, ukentlige kontroller utført av vaktmesterselskapet, lovpålagte årskontroller (el-anlegg, brannsikring og VVS) ved Bravida m.fl., samt kvartalsvise befaringer gjennomført av Styret. Brannsikring dreier seg også om å holde orden i Sameiets fellesområder; det skal ikke lagres private gjenstander i garasjekjeller, korridorer, trapperom og svalganger. Seksjonseierne har også plikt til å etterse og foreta opprensning av renner på egen terrasse. Øvrig informasjon om seksjonseierens ansvar knyttet til brannsikkerhet etc. finnes på Vibbo.no sine temasider.

**Beboerliste:** Styret overholder en komplett oversikt som viser seksjonsnummer/ beliggenhet i hver enkelt bygning, navn på eiere/ leietakere og deres telefonnummer. Dette kan, i en krisesituasjon, være viktig for brannvesen og andre nødetater. Beboeroversikten ajourføres to ganger per år. Send derfor melding til Styret, ikke bare når leiligheten skifter eier – men også når det kommer inn nye leieboere. Et tjuetall av Sameiets 72 leiligheter er utleieleiligheter, og her er det ikke alltid like enkelt å holde oversikten. Det er også ønskelig med skikkelige navneskilt, både på postkassa og inngangsdøra til leiligheten, samt ajourførte navn på ringeklokkelista.

**Dugnad:** Dugnad ble i 2024 avholdt 7 mai med stort frammøte. Dette ble et hyggelig møte mellom naboer. Vi fikk ryddet rundt oss, stelt i hagene og tatt litt forefallende rundt oss. Container ble leid inn så beboerne fikk kastet det de ønsket å kvitte seg med. Dugnaden ble avsluttet med servering av lokal pizza og drikke.

**Garasje- og vindusvask:** Vask av parkeringskjeller ble utført 2 ganger (vår og høst). Vinduer som seksjonseiere ikke kommer til samt vinduer i trappeoppganger ble vasket 1 gang, ved bruk av lift iht. skisse utarbeidet av Styret. Av tilbakemeldinger er beboerne fornøyde med vindusvasken, som ble utført av vår vaktmester.

**Brøyting og strøing:** Orion Vaktmesterservice står for brøyting og strøing på Sameiets område, innbefattet gang/ sykkelveien mellom sameiene B3 og B4. Trondheim Bydrift skal brøyte/ strø på fortauet lang Christian Monsens gate, fylkeskommunen langs Stadsing Dahls Gate. Orion Vaktmesterservice løser sin oppgave på en bra måte – og det er samtidig positivt at flere av Sameiets beboere har trådd til med snøskuffa når inngangspartiene må ryddes etter kraftige snøfall nattestid – før vaktmester er på plass.

**Infrastruktur for elbil-lading:** Sameiet eier en felles infrastruktur for el-billading, installert i garasjen i 2021. Easee ladere har vært administrert og driftet av Circle-K siden oppstart. Circle-K valgte i juni 2024 å avslutte slike tjenester, og styret valgte da Elaway AS som ny administrasjonspartner. Så langt er styrets oppfatning at det nye systemet og mobil-App'en fungerer bra. Faktureringen (nå månedlig) oppleves som litt forbedret, med spotpris i bunnen; det er uansett nettleia som drar mest kostnad.



**Innbruddsforsøk:** Pga. gjentatte innbruddsforsøk i kjellerne så har styret høsten 2024 engasjert Certego AS til å installere adgangskontroll med nøkkelbrikke ved de to dørene fra garasjen og ut til kjellergangene. Så vidt vi vet så har det vært ingen innbruddsforsøk etter dette.

**TV/Internett:** Etter forhandlinger så har vi inngått en fornyet avtale med Telia for felles TV og internett; månedlig pris pr seksjon er fra 1. januar 2025 nå kr. 433,-. Vi har samtidig inngått avtale om at de leier et lite rom i kjelleren for sine tekniske tjenester, for p.t kr. 10 000,- pr år.

**Ødelagt flaggstang:** Den 1. mai 2024 var det noen som satte en greinstubb inn i sveivehullet på flaggstanga. Derved var det ikke mulig å fire flagget på kvelden. Heldigvis er det ikke ulovlig for private å flagge om natta, men det er jo ikke god folkeskikk. Problemet var at vaktmesterne ikke kunne legge ned stanga før de visste tyngden. De måtte også vite hvordan mekanismen fungerte og om det var mulig å skaffe reservedeler. Uten navn eller faktura tok det tre uker å finne fram til den svenske produsenten. Da løste alt seg og i begynnelsen av juni kunne vi på nytt heise vimpelen.

**Forsikring:** I forbindelse med planlagt skifte av forretningsfører valgte vi i desember å utfordre Gjensidige med hensyn til pris på en totalforsikring. Vi fikk inn fire tilbud og valgte til sist et tilbud fra IF som formidles gjennom TOBB, ca 60.000 lavere enn gjeldende forsikring. Dekningen er i store trekk den samme, og vi gjelde fra 1 juli 2025.-



**SAMEIET ROSENBORG PARK B4  
ORG.NR. 991 509 666, KUNDENR. 1429**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 881 848	2 674 399	2 880 000	3 048 000
Ladeinntekter EL-bil		39 690	0	0	30 000
Andre inntekter	3	11 434	218 464	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 932 972</b>	<b>2 892 863</b>	<b>2 880 000</b>	<b>3 088 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-35 250	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-250 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-12 500	-13 250	-14 000
Forretningsførerhonorar		-139 520	-132 500	-140 500	-132 000
Konsulenthonorar	7	-20 739	-262 131	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-444 062	-1 683 736	-690 000	-689 500
Forsikringer		-357 919	-328 526	-375 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-3 307	-2 808	-3 000	-3 000
Energi/fyring	10	-141 022	-141 803	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 484	-342 409	-395 887	-380 000
Andre driftskostnader	11	-494 988	-476 435	-479 500	-536 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 202 242</b>	<b>-3 668 099</b>	<b>-2 515 337</b>	<b>-2 597 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>730 731</b>	<b>-775 236</b>	<b>364 663</b>	<b>490 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	41 957	41 459	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-467 823	-395 014	0	-464 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-425 866</b>	<b>-353 555</b>	<b>50 000</b>	<b>-414 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>304 865</b>	<b>-1 128 791</b>	<b>414 663</b>	<b>76 300</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-977 291		
Reduksjon udekket tap		304 865	0		



**SAMEIET ROSENBORG PARK B4**  
**ORG.NR. 991 509 666, KUNDENR. 1429**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 670	214
Forskuddsbetalte kostnader		98 694	94 608
Andre kortsiktige fordringer		0	81 606
Energiavregning	14	32 747	271 437
Driftskonto OBOS-banken		1 540 152	1 126 911
Sparekonto OBOS-banken		2 578	2 488
Sparekonto OBOS-banken II		2 941	2 839
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 052 652	-5 357 517
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 052 652</b>	<b>-5 357 517</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 375 922	6 441 771
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 375 922</b>	<b>6 441 771</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 633	69 746
Leverandørgjeld		338 336	331 126
Påløpte renter		2 543	40 407
Påløpte avdrag		0	4 568
Annen kortsiktig gjeld		0	50 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>397 512</b>	<b>495 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 720 781</b>	<b>1 580 101</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.03.2025  
Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Anders Saasen Hegvik /s/      Carl Trygve Stansberg /s/      Bjørg Arnhild Kjønsvik /s/  
Grethe Susann Dragstmo /s/      Tor Busch /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 876 512
Lånekostnad	550 956
TV/Internett	366 768
Garasje	68 400
Energi	19 212
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 881 848</b>

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

Telia - leie av teknisk rom	10 000
Opprydding kundereskontro (gebyrer a kr 35)	1 434
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 434</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 2023/2024, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 739
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 739</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-165 744
Drift/vedlikehold VVS	-33 914
Drift/vedlikehold elektro	-14 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 754
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 403
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-6 891
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-444 062</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-3 307
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 307</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-89 316
Varmesentralen	-32 491
Fjernvarme	-19 216
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-141 022</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 510
Vaktmestertjenester	-221 175
Vakthold	-12 784
Renhold ved firmaer	-159 496
Snørydding	-51 164
Gressklipping	-41 540
Andre fremmede tjenester	-1 425
Andre kontorkostnader	-420
Bank- og kortgebyr	-3 234
Velferdskostnader	-241
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-494 988</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 560
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 957</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-467 823
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-467 823</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-570 813
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-570 813</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	591 336
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>591 336</b>

Uoppgjorte avregninger	12 224
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>32 747</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: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. 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.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-6 473 587

Nedbetalt tidligere

31 816

Nedbetalt i år

65 849

-6 375 922

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 375 922**



Til årsmøtet i Sameiet Rosenberg Park B4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenberg Park B4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 304 865.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

### Ledelsens 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Vedlegg 2

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret

Revisjonsberetning Rosenberg Park B4 2024.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren av dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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>

Tiller, 21.03.2025  
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

Vedlegg 2

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Revisjonsberetning Rosenberg Park B4 2024.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Engen, Katrine**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.03.2025 09:33:45

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 1429 Selskapsnavn: SAMEIET ROSENBORG PARK B4

### 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Anders Saasen Hegvik velges som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Finn Erik Jakobsen foreslås som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Carl Trygve Stansberg

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Alfon Persen  
 Bjørg Arnhild Kjønsvik

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

- Anne Katrine Monstad

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Ingvild Gaustad

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

- Finn-Erik Jakobsen  
 Tove Strand Henriksen



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.