



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 496 236	3 330 983
Sum inntekter		3 496 236	3 330 983
Kostnader			
Lønnskostnad		159 458	125 792
Annen driftskostnad		2 832 372	2 568 995
Sum kostnader		2 991 830	2 694 787
Driftsresultat		504 406	636 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 602	5 013
Sum finansinntekter		18 602	5 013
Annen finanskostnad		155 749	113 994
Sum finanskostnader		155 749	113 994
Netto finans		-137 147	-108 981
Resultat før skattekostnad		367 259	527 215
Årsresultat		367 259	527 215
Totalresultat		367 259	527 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 259	527 215
Sum overføringer og disponeringer		367 259	527 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		189 543	363 202
Sum fordringer		189 543	363 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 352	613 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 352	613 591
Sum omløpsmidler		941 896	976 828
SUM EIENDELER		941 896	976 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 107 130	1 474 389
Sum opptjent egenkapital		-1 107 130	-1 474 389
Sum egenkapital		-1 107 130	-1 474 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 926 618	2 378 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 926 618	2 378 400
Sum langsiktig gjeld		1 926 618	2 378 400
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 605	1 551
Leverandørgjeld		90 251	42 274
Annen kortsiktig gjeld		30 552	28 992
Sum kortsiktig gjeld		122 408	72 817
Sum gjeld		2 049 026	2 451 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		941 896	976 828



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384700

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 530 335
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 990 530 335
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 496 236	3 330 983
Sum inntekter		3 496 236	3 330 983
Kostnader			
Lønnskostnad		159 458	125 792
Annen driftskostnad		2 832 372	2 568 995
Sum kostnader		2 991 830	2 694 787
Driftsresultat		504 406	636 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 602	5 013
Sum finansinntekter		18 602	5 013
Annen finanskostnad		155 749	113 994
Sum finanskostnader		155 749	113 994
Netto finans		-137 147	-108 981
Resultat før skattekostnad		367 259	527 215
Årsresultat		367 259	527 215
Totalresultat		367 259	527 215
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 259	527 215
Sum overføringer og disponeringer		367 259	527 215



Organisasjonsnr: 990 530 335
ROLVSRUD PARK II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		189 543	363 202
Sum fordringer		189 543	363 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 352	613 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 352	613 591
Sum omløpsmidler		941 896	976 828
SUM EIENDELER		941 896	976 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 107 130	1 474 389
Sum opptjent egenkapital		-1 107 130	-1 474 389



Sum egenkapital	-1 107 130	-1 474 389
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 926 618	2 378 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 926 618	2 378 400
Sum langsiktig gjeld	1 926 618	2 378 400
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 605	1 551
Leverandørgjeld	90 251	42 274
Annen kortsiktig gjeld	30 552	28 992
Sum kortsiktig gjeld	122 408	72 817
Sum gjeld	2 049 026	2 451 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	941 896	976 828



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5647

Rolvsrud Park II Sameie



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.

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Nitors lokaler i Kjennveien 153, Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Rolvsrud Park II Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Torunn Raths er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

- Punkt 2- 1 - presiseres at eierskiftegebyr betales til forretningsfører.
- Punkt 3-2 er endret til "husordensregler". Dyrehold er nå kun omtalt i " Husordensreglene".
- Punkt 4 - Begrepet " garasje plass" brukes konsekvent - hvor det før ble brukt både parkeringsplass og garasje plass.
- Punkt 4-1 -(1) er endret - "situasjonsplan over garasjeplassene er plassert på veggen i garasjen, og ikke som et eget vedlegg til vedtektene. "



Styrets innstilling

Styrets innstilling: Endringen vedtas

Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

§ 3 - "Ro"

endret tidspunktet for hamring, boring mm skal være avsluttet innen kl. 21 - og ikke kl 22 som i dag.

Bruk av vaskemaskin, tørketromler, og lignende er tatt bort

Nytt punkt at " til enhver tid plikter man å ta hensyn til at lyder inklusiv musikk, kan bære langt i bygget og ikke være til sjenanse for andre."

§ 4 - " orden"

Det er presisert at reglene for fellesarealet også gjelder garasjen - " det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet, inklusiv garasjen...."

§ 10 - Dugnad - Har endret fra å " innkalle til dugnad" - til å " arrangere dugnad"-

§ 11 - Skilt og låsebrikker

Endres: "Navneskilt på postkassen bestilles av den enkelte hos skiltleverandør"

En nytt punkt: " Styret har ansvar for å oppdatere navn på ringeklokka."

§ 12 - Gjesteparkering

Nytt punkt legges til: " Det forutsetter bruk av sameiets parkeringsbevis. Max parkeringstid er 24 timer. Vaktsselskap sørger for kontroll"

§ 13 - Garasjen

De 2 første setningene strykes. (At garasjeportåpner ikke må ligge igjen i bilen og at det oppfordres til å bruke portåpneren også til å lukke porten bak seg når man kjører ut av garasjen".

Nytt punkt : " en garasjeportåpner følger med leiligheten. Ved behov kan flere bestilles av styret"

Punkt sløyfes: " Batterilader kan bare brukes til kortvarig ladning og skal ikke brukes til ladning av bilbatteri over lengre perioder "

Nytt punkt: " sameiet har egen parkeringsplass hvor man kan leie egen plass for motorsykler"

§ 14 - Utleie av garasje plass



Siste setning sløyfes : " Utleier må sende melding til styret om hvem som er leietaker og hva som er registreringsnummeret på bilen".

§ 17 - Signalanlegg

Overskriften endres fra " Signalanlegg" til "TV og internett"

§ 19 Utleie

Endres: Utleie må meldes skriftlig til styret - ikke til både styret og forretningsfører.

Sløyfes: ..." kopi av kontrakt og eventuelle eierskiftepapirer".

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Endringen vedtas

Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

- Styreleder Torunn Raths er ikke på valg.
- Styremedlem Dagfinn Paulsberg er ikke på valg.
- Styremedlem Lars-Wiggo Stokke er på valg for 2 år.
- Varamedlem Jon Øyvind Nordberg er ikke på valg.
- Varamedlem Elin Bekkevoll er på valg for 2 år.
- Varamedlem Hans Stuvik foreslås valgt for 2 år.

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars-Wiggo Stokke

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Bekkevoll
- Hans Stuvik

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Karine Grøtterud
- Marit Helene Sørhøy
- Rita Andresen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torunn Synøve Raths	Margarethas Vei 31
Styremedlem	Dagfinn Paulsberg	Margarethas Vei 29
Styremedlem	Lars-Wiggo Stokke	Margarethas Vei 27
Varamedlem	Elin Bekkevoll	Margarethas Vei 33
Varamedlem	Turid Kubosch	Margarethas Vei 29
Varamedlem	Jon Øyvind Nordberg	Margarethas Vei 29

Valgkomiteen

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

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 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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsrapport 2023

Det har vært et travelt og innholdsrikt år i sameiet med månedlige styremøter, diverse arbeidsgrupper og befaringer. Det har vært mange utfordringer hvor styremedlemmene – og øvrige beboere - har bidratt med sin kompetanse.

I alt har 6 leiligheter fått nye eiere i 2023, og alle har fått hver sin velkomstmappe med nyttig informasjon. Totalt er det 9 utleieleiligheter (12 %) i sameiet.

Vannlekkasje;

Hovedfokus for styret har vært vannlekkasjene som antas å ha sin opprinnelse helt fra oppsett av blokkene. I og med at blokkene er 18-19 år gamle gjelder ikke forsikringen eller garanti.

Årsakene er mange og sammensatte. Det er takrenner som mangler, er for korte eller er feilplassert, dårlige skjøter, hull i takdekket, feil fallretning mm. I Margarethas vei 27 manglet det for eksempel 70 meter blikk på gesimsen/kanten på taket som medførte at vann fant veien bak panelet nedover i etasjene. Den mest omfattende vannlekkasjen er/ har vært i Margarethas vei 31. Årsaken ser ut til å være en konstruksjonsfeil og dårlig håndverk fra utbyggers side. Det er i ferd med å bli utbedret.

Arbeidet fortsetter i 2024. Det er også inngått avtale med blikkenslager om service av takdekket.

Ventilasjon

Rengjøring og kontroll av alle motorviftene til leilighetene er gjennomført. Det er avdekket flere tekniske feil som skyldes defekt utstyr og/ eller feil ved utskiftning av kjøkkenventilator. De berørte seksjonseiere er kontaktet for utbedring.

Brannforebygging

Tilsynsrapporter er systematisert og fulgt opp. Lukking av avvik fra 2019 i fht nødlys er igangsatt ved at batteripakke og utskiftning av 10- 15 feilmonterte nødlysarmaturer er bestilt og vil bli montert i februar 2024.

Det er inngått avtale om tilsyn og kontroll av brannslukningsutstyr i leilighetene med oppstart første kvartal i 2024.

Elektronisk system for nøkler

Nøkkelibrikker er omprogrammert slik at alle har tilgang til de tre blokker og de tekniske rommene. Samtidig er antall nøkkelibrikker kvalitetssikret slik at bortkomne brikker kan slettes for å unngå misbruk.

Det er gjennomført service med dørlåsene og bommen.

Elektro

Overgang til LED-lys er i gang. Alle lampene i trappeoppgangene i Margarethas vei 27 er skiftet til LED. Ved defekte lamper og lysstoffrør skiftes det gradvis over til LED både i trappeoppgangene, garasjen og svalgangene i alle blokkene.

Gass

Avtalen om årlig service på gassanlegget av Alfa Olis er revidert og omfatter nå også gasstanken. Lukking av avvik fra 2021 vil skje i løpet av februar 2024.



Revidert HMS, vedtekter og husordensregler

HMS er vedtatt og er tilgjengelig på VIBBO. Vedtekter og husordensregler er revidert og er egen sak på årsmøte.

Miljøgruppe

Det er etablert en egen miljøgruppe med 8 beboere, og ledes inntil videre av styreleder. Målet er å jobbe for best mulig trivsel for alle i sameiet. Gruppen har ansvar for planting og stell av blomster på felles området, deltar i forberedelse og gjennomføring av dugnad og beboermøte med mer. Et koselig privat initiativ har medført at vi nå også har fått dikt på oppslag i heisene.

Informasjon til beboere

Informasjon til beboere er prioritert. Den digitale plattformen Vibbo er i løpet av året blitt en viktig informasjonskanal. Våren 2023 ble det gjennomført en brukerundersøkelse for å kartlegge i hvilken grad beboere var digitale eller ikke. De som ikke var digitale, ble kontaktet for at vi sammen kunne sikre at informasjon også kom fram til dem. Kontaktopplysninger ble oppdatert med mobiltelefonnummer og mailadresse. Flere pårørende er registrert. I samråd med seksjonseiere er også leietakere registrert slik at alle som bor her, får tilgang til informasjon som legges ut.

Enkelte ganger deles det fortsatt ut informasjonsskriv i postkassene, plakater henges opp på oppslagstavler eller i heisene.

I november 2023 hadde vi beboermøte i Nitors sine lokaler med 45 frammøtte. Aktuell informasjon ble gitt fra styret, og det var gode muligheter for å kunne stille spørsmål. Heretter tas det sikte på å arrangere beboermøte 2 ganger i året, i tilknytning til årsmøte og på høsten.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført som vanlig i mai i forkant av nasjonaldagen. Nytt i år var at dugnaden ble delt i to, én økt på formiddagen og én på ettermiddagen. Det var mange som møtte fram, 50-60 personer. Alle bidro på sin måte, og alle planlagte oppgaver ble gjort. Vel så viktig var det sosiale med naboer i vårsol. Det ble servert pølse og lompe. Kaffe og kake var tilgjengelig hele dagen.

Ansvar for drift av Margarethas vei

Margarethas vei er en privat vei. Det er både uklarhet og uenighet når det gjelder fordeling av ansvar og kostnader for drift av veien.

I alt er det 7 sameier/ borettslag med adkomst til og fra Margarethas vei som har noe uformelt samarbeid om veien. Lørenskog kommune har ikke vært delaktig her til tross for at kommunen må kunne ansees som hovedbruker av veien der både Rolvsrud sykehjem med omsorgsboliger, Rolvsrud barnehage og Rolvsrud Tannklinikk har dette som ankomst.

Behovet for å formalisere ansvaret er blitt forsterket da det har oppstått uenighet om kostnadsfordelingen ved etablering av flere kummer i veien sommeren 2023.

Det er sendt en skriftlig henvendelse til Lørenskog kommune for å etablere et formalisert samarbeid i henhold til Vegloven.



Vedlikehold

Styret er i gang med å utarbeide en vedlikeholdsplan for å kunne kartlegge og planlegge vedlikeholdstiltak i årene framover. For å lykkes med vedlikeholdet er vi avhengig av å inngå samarbeid med mange gode håndverkere. Serviceavtaler er også på plass på flere områder. Dette har vært et viktig satsningsområde i 2023. Renhold og vaktmestertjeneste er viktige bidragsytere i det løpende vedlikeholdet. Her er ny avtale på plass, og det er god kommunikasjon underveis. Toma har fra våren 2024 også fått ansvar for stell av plen med mer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 819 488.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 907 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolvstrud Park II Sameie.

Lån

Rolvstrud Park II Sameie har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: LOBPY-UW046-2U3AE-OH21J-66GH6-IJP3



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 08:25:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LOBPY-UW046-2U3AE-OH21-J-66GH6-LJP3

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).

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/validator>

16 av 25

Årsrapport.pdf



Rolvstrud Park II Sameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 479 736	3 050 505	3 480 000	3 828 000
Andre inntekter	3	16 500	280 478	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 496 236	3 330 983	3 480 000	3 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 458	-15 792	-16 000	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-110 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-14 902	-16 090	-14 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-135 265	-130 043	-137 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-59 400	-49 412	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-950 130	-737 829	-805 000	-907 000
Forsikringer		-140 546	-136 016	-154 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-985 564	-777 303	-1 100 000	-1 150 000
Energi/fyring		-106 598	-151 846	-175 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 630	-290 043	-180 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-185 336	-280 414	-293 000	-289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 991 830	-2 694 787	-3 054 000	-3 261 740
DRIFTSRESULTAT		504 406	636 196	426 000	566 260
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 602	5 013	0	0
Finanskostnader	12	-155 749	-113 994	-132 000	-165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-137 147	-108 981	-132 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		367 259	527 215	294 000	401 260
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		367 259	527 215		



Rolvsrud Park II Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		361	139
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		119 753	248 505
Andre kortsiktige fordringer		0	4 798
Energiavregning	15	69 429	109 760
Driftskonto OBOS-banken		166 185	42 855
Sparekonto OBOS-banken		586 167	570 736
SUM OMLØPSMIDLER		941 896	976 828
<hr/>			
SUM EIENDELER		941 896	976 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 107 130	-1 474 389
SUM EGENKAPITAL		-1 107 130	-1 474 389
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 926 618	2 378 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 926 618	2 378 400
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 552	28 992
Leverandørgjeld		90 251	42 274
Påløpte renter		1 605	1 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 408	72 817
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		941 896	976 828
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 08.03.2024
Styret i Rolvsrud Park II Sameie

Torunn Synøve Raths /s/

Dagfinn Paulsberg /s/

Lars-wiggo Stokke /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 479 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 479 736

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Brikke garasjeport	900
Nettinnbetalinger	15 600
SUM ANDRE INNTEKTER	16 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 458
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 458

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 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 830, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 902.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 675
Opak AS	-53 725
SUM KONSULENTHONORAR	-59 400

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-401 466
Drift/vedlikehold VVS	-5 750
Drift/vedlikehold elektro	-131 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 217
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 527
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 423
Kostnader dugnader	-1 824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-950 130

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-985 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-985 564



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 798
Lyspærer og sikringer	-1 439
Vaktmestertjenester	-18 025
Renhold ved firmaer	-107 791
Snørydding	-26 083
Andre fremmede tjenester	-3 663
Trykksaker	-2 364
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 402
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 830
Andre kontorkostnader	-8 898
Porto	-400
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 432
Velferdskostnader	-3 311
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 336

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 431
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	807
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	18 602

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-155 749
SUM FINANSKOSTNADER	-155 749

NOTE: 13

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.

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



Rolvstrud Park II Sameie

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	621 600
Nedbetalt i år	451 782
	-1 926 618
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 926 618

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-122 472
SUM INNTEKTER	-122 472

KOSTNADER

Gass	191 901
SUM KOSTNADER	191 901

SUM ENERGIAVREGNING	69 429
----------------------------	---------------

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.



Annen informasjon om sameiet

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. 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

2010	Maling fasader, styret har oversikt "HVA
2005	Utbygger/ megler

Utbygger:
AF-Gruppen/Ragnar Evensen –
Rolvslrud Utbygging AS
Kontaktperson: Øystein Brun, mobil 905 67554, Oystein.brun@afgruppen.no
Prosjektleder (?) : Terje Leinås, mobil 951 20206
Purret han for å få kopi av seksjonsbegjæring. 070905/aa

Megler:
Krogsveen AS, Skårersletta 50, 1473 Lørenskog
Kontaktperson: Grete Meyer Martinsen, tlf. 67 980842



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 5647 Selskapsnavn: Rolvsrud Park II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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