



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 980 148
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
ROLVSRUD-PARK STUDI 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 957 885	2 610 744
Sum inntekter		2 957 885	2 610 744
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	159 740
Annen driftskostnad		4 243 815	2 361 264
Sum kostnader		4 437 785	2 521 004
Driftsresultat		-1 479 900	89 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 263	24 646
Sum finansinntekter		2 263	24 646
Annen finanskostnad		69 010	21 795
Sum finanskostnader		69 010	21 795
Netto finans		-66 747	2 851
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 546 647	92 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 546 647	92 592
Årsresultat		-1 546 647	92 592
Totalresultat		-1 546 647	92 592
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 546 647	92 592
Sum overføringer og disponeringer		-1 546 647	92 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 520 000	2 520 000
Sum varige driftsmidler		2 520 000	2 520 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		300 000	300 000
Sum finansielle anleggsmidler		300 000	300 000
Sum anleggsmidler		2 820 000	2 820 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		363 582	16 883
Andre fordringer		79 647	45 022
Sum fordringer		443 229	61 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 986	219 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 986	219 146
Sum omløpsmidler		1 287 215	281 051
SUM EIENDELER		4 107 215	3 101 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 144 253	2 690 900
Sum opptjent egenkapital		1 144 253	2 690 900
Sum egenkapital		1 144 253	2 690 900
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 832 633	405 312
Sum annen langsiktig gjeld		2 832 633	405 312
Sum langsiktig gjeld		2 832 633	405 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 360	-9 294
Annen kortsiktig gjeld		61 969	14 133
Sum kortsiktig gjeld		130 329	4 839
Sum gjeld		2 962 962	410 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 107 215	3 101 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404037

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 980 148
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
ROLVSRUD-PARK STUDI 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 986 980 148
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROLVSRUD-PARK STUDI 1

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 957 885	2 610 744
Sum inntekter		2 957 885	2 610 744
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	159 740
Annen driftskostnad		4 243 815	2 361 264
Sum kostnader		4 437 785	2 521 004
Driftsresultat		-1 479 900	89 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 263	24 646
Sum finansinntekter		2 263	24 646
Annen finanskostnad		69 010	21 795
Sum finanskostnader		69 010	21 795
Netto finans		-66 747	2 851
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 546 647	92 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 546 647	92 592
Årsresultat		-1 546 647	92 592
Totalresultat		-1 546 647	92 592
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 546 647	92 592
Sum overføringer og disponeringer		-1 546 647	92 592



Organisasjonsnr: 986 980 148
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROLVSRUD-PARK STUDI 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 520 000	2 520 000
Sum varige driftsmidler		2 520 000	2 520 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		300 000	300 000
Sum finansielle anleggsmidler		300 000	300 000
Sum anleggsmidler		2 820 000	2 820 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		363 582	16 883
Andre fordringer		79 647	45 022
Sum fordringer		443 229	61 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 986	219 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 986	219 146
Sum omløpsmidler		1 287 215	281 051
SUM EIENDELER		4 107 215	3 101 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 144 253	2 690 900
Sum opptjent egenkapital	1 144 253	2 690 900
Sum egenkapital	1 144 253	2 690 900
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 832 633	405 312
Sum annen langsiktig gjeld	2 832 633	405 312
Sum langsiktig gjeld	2 832 633	405 312
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	68 360	-9 294
Annen kortsiktig gjeld	61 969	14 133
Sum kortsiktig gjeld	130 329	4 839
Sum gjeld	2 962 962	410 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 107 215	3 101 051



Organisasjonsnr: 986 980 148
EIERSEKSJONSSAMEIET
ROLVSRUD-PARK STUDI 1

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2438 Es Rolvsrud-Park Studi 1





Til seksjonseierne i Es Rolvsrud-Park Studi 1

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 09. mai 2023 kl. 18.00 på Rolvsrudhjemmet,
Margarethas vei 11, 1473 Lørenskog**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Es Rolvsrud-Park Studi 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Es Rolvsrud-Park Studi 1
avholdes tirsdag 09. mai 2023 kl. 18.00 på Rolvsrudhjemmet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 02.05.2023
Styret i Es Rolvsrud-Park Studi 1

Faraidon Hadi Marius Hartmann Kenneth Sollyst

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Faraidon Hadi	Margarethas Vei 1
Styremedlem	Marius Hartmann	Margarethas Vei 1
Styremedlem	Kenneth Sollyst	Margarethas Vei 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Es Rolvsrud-Park Studi 1

Sameiet består av 79 seksjoner.

Es Rolvsrud-Park Studi 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986980148, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 432

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

Es Rolvsrud-Park Studi 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt 5 styremøter. Andre avklaringer/ møter tatt over telefon.
- Større vedlikeholdsprosjekter i år:
 1. Utskiftning tak. Etter en del lekkasjer i 6. etg ble vi pålagt av forsikringsselskapet å fikse i taket før forsikringen ville ta noen flere lekkasjer. Vi har kontaktet Remi Ellingsens Byggeservice AS som har bistått med bytte av isolasjon og ny tekking av yttertak, betablert gangbane både på nedre og øvre tak, og nye gesimsbeslag. Jobben ble satt i gang i 2022 og avsluttet i 2023.
 2. Franske balkonger: De franske balkongene som har vært løse har nå blitt byttet ut med nye. Jobben ble ferdigstilt i 2022.
 3. Heis. Gulvet i heisen og kabel er byttet.
- Dialoghåndtering har vært gjennom vibbo og alle henvendelser håndtert av styret.
- Styret har tatt opp et nytt lån til utskiftning av tak. Dette har vi vurdert som beste måten å gjøre det på, istedenfor å belaste den enkelte med veldig høye fellesutgifter.

Fremtidige planer:

- Ferdigstillelse av tak 1. Vurdere å gjøre samme arbeidet på tak nr 2 da det er behov.
- Vi har fått henvendelser om nye balkongdører som må byttes. Vi lager oversikt og finner ut hvor mange som må byttes. Utskiftning skjer etter budsjettering.
- Ringeklokkene våres er gamle og vi får en del klager. Vi vurderer å innhente nytt tilbud på å bytte hele systemet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett og prislister. Det er utført en korrigerende justering som gjør at det blir et avvik på inntektssiden.

- Flyttet inntekter for antenneleie til egen konto sammen med innbetaling fra Telenor. Se note 3 for mer informasjon om andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid utført av Ellingsen Byggservice ifb. tak-arbeid. Det er i tillegg vært høye energikostnader som har gjort at denne posten er også høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes nytt låneopptak samt. høye renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 156 886.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 745 000 til drift og vedlikehold. Dette er satt til utskiftning av tak, ettersom det ikke kan utsettes enda mer

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune har tidligere varslet store økninger i faste avgifter, og det er på bakgrunn av det satt av 710 000 kr til kommunale avgifter basert på estimer fra kommunestyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømskatten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Rolvsrud-Park Studi 1.

Lån

Es Rolvsrud-Park Studi 1 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Rolvsrud-Park Studi 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Rolvsrud-Park Studi 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6A0ZB-GTT2G-OLZ4U-1QN3A-S3M33



EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1 ORG.NR. 986 980 148, KUNDENR. 2438

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 589 888	2 400 009	2 648 000	2 882 000
Antenneanlegg		91 294	41 102	0	57 000
Andre inntekter	3	276 703	169 633	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 957 885	2 610 744	2 648 000	2 939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-19 740	-19 740	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-140 000	-140 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-28 830	-37 500	-40 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 770	-220 801	-200 000	-124 500
Konsulenthonorar	7	-161 896	-11 753	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 572 947	-513 982	-236 000	-745 000
Forsikringer		-357 731	-161 412	-139 200	-393 500
Kommunale avgifter	9	-633 944	-596 827	-616 600	-710 000
Energi/fyring		-822 124	-460 861	-418 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 180	-87 480	-186 000	-211 000
Andre driftskostnader	10	-357 394	-270 648	-246 080	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 437 785	-2 521 004	-2 241 620	-3 477 970
DRIFTSRESULTAT		-1 479 900	89 740	406 380	-538 970
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 263	24 646	0	0
Finanskostnader	12	-69 010	-21 795	-13 900	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 747	2 851	-13 900	-78 000
ÅRSRESULTAT		-1 546 647	92 592	392 480	-616 970
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 546 647			
Til opptjent egenkapital			92 592		



EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1 ORG.NR. 986 980 148, KUNDENR. 2438

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 520 000	2 520 000
Langsiktige fordringer	14	300 000	300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 820 000	2 820 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 605	5 386
Forskuddsbetalte kostnader		79 647	45 022
Andre kortsiktige fordringer	15	353 977	11 497
Driftskonto OBOS-banken		843 986	0
Innestående i andre banker		0	219 146
SUM OMLØPSMIDLER		1 287 215	281 051
SUM EIENDELER		4 107 215	3 101 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 144 253	2 690 900
SUM EGENKAPITAL		1 144 253	2 690 900
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 832 633	405 312
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 832 633	405 312
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 015	0
Leverandørgjeld		68 360	-9 294
Påløpte renter		954	1 866
Annen kortsiktig gjeld		0	12 267
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 329	4 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 107 215	3 101 051
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Lørenskog, 25.04. 2023

Styret i Eierseksjonssameiet Rolvsrud-Park Studi 1

Faraidon Hadi

Marius Hartmann

Kenneth
Sollyst

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 568 288
Garasje	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 589 888

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg garasje	240 000
Leieavgift 2022	27 000
Refusjon fra Lørenskog kommune	1 657
Ukjente innbetalinger til tidligere konto i DNB	8 046
SUM ANDRE INNTEKTER	276 703

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 742, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 830.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-2 640
Asplan Viak AS	-40 375
Solvang Ivar Prosjekt og Byggrådgivning	-96 875
Norian Regnskap AS	-22 006
SUM KONSULENTHONORAR	-161 896

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ellingsen Byggservice AS	-1 082 889
--------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 082 889
Drift/vedlikehold bygninger	-219 693
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 240
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 051
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 879



Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 572 947

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 428
Renovasjonsavgift	-327 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 944

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 375
Telefon-/kontormaskiner	-2 790
Lyspærer og sikringer	-7 413
Vaktmestertjenester	-85 523
Vakthold	-76 631
Renhold ved firmaer	-155 110
Andre fremmede tjenester	-555
Trykksaker	-19
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 742
Andre kontorkostnader	-10 234
Telefon, annet	-3 046
Porto	-235
Bank- og kortgebyr	-3 721
Konstaterte tap	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 394

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 322
Rendter konto i DNB	176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	765
SUM FINANSINNTEKTER	2 263

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-7 802
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 694
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 903
Renter på leverandørgjeld	-2 611
SUM FINANSKOSTNADER	-69 010

NOTE: 13

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang	2 520 000
	<u>2 520 000</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 520 000

Garasjeanlegget er oppført til anskaffelsesverdi. Det blir ikke avskrevet.

Salg av parkeringsrettigheter tas til inntekt da parkeringsrettigheten ikke medfører noen omseksjonering, men kun gir en eksklusiv parkeringsrett på en bestemt plass.

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktige fordringer gjelder krav på leverandør av ingeniørtjenester i forbindelse med utførelse av vedlikeholdsplan. Styret mener innleide konsulent har gått ut over sine fullmakter og brukt mer tid enn godkjent av styret. Det er tatt ut stevning mot selskapet for å få refundert kr 300 000.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Salg av garasje i 2022, beløp innbetales fra kjøper i 2023	240 000
Leieavgift 2022, innbetales i 2023	27 000
Til gode fra Lørenskog kommune 2022, utbetales i 2023	86 942
Gebyr til gode	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	353 977

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2012	-2 330 000
Nedbetalt tidligere	1 924 688
Nedbetalt i år	405 312
	0
OBOS-Banken AS lån 1	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2022	-1 405 312
Nedbetalt i år	63 494
	-1 341 818
OBOS Banken lån 2	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	



16

Es Rolvsrud-Park Studi 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-1 500 000

Nedbetalt i år

9 185

-1 490 815

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-2 832 633



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90315914. 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.



2438 Es Rolvsrud-Park Studi 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.