



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 803 438	2 484 517
Sum inntekter		2 803 438	2 484 517
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	365 001
Annen driftskostnad		1 865 628	2 981 500
Sum kostnader		2 076 713	3 346 501
Driftsresultat		726 725	-861 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 143	36 749
Sum finansinntekter		35 143	36 749
Annen finanskostnad		182 715	208 600
Sum finanskostnader		182 715	208 600
Netto finans		-147 572	-171 851
Ordinært resultat før skattekostnad		579 153	-1 033 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		579 153	-1 033 836
Årsresultat		579 153	-1 033 836
Totalresultat		579 153	-1 033 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		579 153	-1 033 836
Sum overføringer og disponeringer		579 153	-1 033 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		318 161	69 507
Sum fordringer		318 161	69 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 269 607	3 029 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 269 607	3 029 001
Sum omløpsmidler		3 587 768	3 098 508
SUM EIENDELER		3 587 768	3 098 508

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 413 475	2 992 628
Sum opptjent egenkapital		-2 413 475	-2 992 628
Sum egenkapital		-2 413 475	-2 992 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 578 090	5 747 177
Sum annen langsiktig gjeld		5 578 090	5 747 177
Sum langsiktig gjeld		5 578 090	5 747 177
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 039	1 005
Leverandørgjeld		395 070	144 311
Annen kortsiktig gjeld		27 044	198 643
Sum kortsiktig gjeld		423 153	343 959
Sum gjeld		6 001 243	6 091 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 768	3 098 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266320

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 803 438	2 484 517
Sum inntekter		2 803 438	2 484 517
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	365 001
Annen driftskostnad		1 865 628	2 981 500
Sum kostnader		2 076 713	3 346 501
Driftsresultat		726 725	-861 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 143	36 749
Sum finansinntekter		35 143	36 749
Annen finanskostnad		182 715	208 600
Sum finanskostnader		182 715	208 600
Netto finans		-147 572	-171 851
Ordinært resultat før skattekostnad		579 153	-1 033 836
Ordinært resultat etter skattekostnad		579 153	-1 033 836
Årsresultat		579 153	-1 033 836
Totalresultat		579 153	-1 033 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		579 153	-1 033 836
Sum overføringer og disponeringer		579 153	-1 033 836



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		318 161	69 507
Sum fordringer		318 161	69 507
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 269 607	3 029 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 269 607	3 029 001
Sum omløpsmidler		3 587 768	3 098 508
SUM EIENDELER		3 587 768	3 098 508
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 413 475	2 992 628
Sum opptjent egenkapital		-2 413 475	-2 992 628



Sum egenkapital	-2 413 475	-2 992 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 578 090	5 747 177
Sum annen langsiktig gjeld	5 578 090	5 747 177
Sum langsiktig gjeld	5 578 090	5 747 177
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 039	1 005
Leverandørgjeld	395 070	144 311
Annen kortsiktig gjeld	27 044	198 643
Sum kortsiktig gjeld	423 153	343 959
Sum gjeld	6 001 243	6 091 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 587 768	3 098 508



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1429 Sameiet Rosenberg Park B4



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Rosenberg Park B4

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26 april 2022 kl. 18:00 i Bakklandet Menighets Senter. Aasmund Vinjes Gate 4.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Sameiet Rosenberg Park B4 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Rosenberg Park B4
avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Bakklandet Menighets Senter. Aasmund
Vinjes Gate 4.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det fremlegges forslag til bytte av revisor. Se side 19.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Trondheim, 23.03.2022
Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Thor Andreas Rognan Anders Saasen Hegvik Finn Erik Jakobsen Sture Lian Olsen
Odd Arne Sørsæther

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Andreas Rognan	Stadsing Dahls Gate 27
Styremedlem	Anders Saasen Hegvik	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Finn Erik Jakobsen	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Sture Lian Olsen	Christian Monsens Gate 2
Styremedlem	Odd Arne Sørsæther	Stadsing. Dahlsgt 27
Varamedlem	Alfon Persen	Stadsing Dahlsgt 25

Valgkomiteen

Hans Jørgen Berg

Stadsing Dahlsgt 25

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenberg Park B4

Sameiet består av 75 seksjoner, derav 3 næringsseksjoner.

Sameiet Rosenberg Park B4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991509666, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Stadsing. Dahlsgt. 25
Stadsing. Dahlsgt. 27
Christian Monsensgt. 2
Christian Monsensgt. 4

Gårds- og bruksnummer:

410 697

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

Sameiet Rosenberg Park B4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter siden forrige ordinære årsmøte. I tillegg har ett ekstraordinært årsmøte blitt avholdt og det har blitt holdt flere møter med ulike seksjonseiere, leverandører og entreprenører.

I styreperioden har det blitt utført normalt styrearbeid - inkludert, men ikke begrenset til:

- Fakturakontroll, budsjettering, gjennomgang av regnskap
- Oppfølging av leverandører og tjenesteytere
- Ajourhold av beboerlister
- Bytte av disse til lekestativ
- Leie av avfallscontainer
- Reparasjon av lyssensor for fellesområder
- Utbedring av dør til svalgang i 3. etg. Stadsing Dahls gate 27
- Oppfølging av kommunen og fylkeskommunen mht. brøyting og strøing
- Oppfølging av forsikringsselskap ifm. skademeldinger
- Oppfølging av Telia og feilplassert utedel varmepumpe i garasjeanlegg
- Oppfølging av beboerhenvendelser (eks. nøkkeltap/utredninger rundt felleskostnader/boligmeglerspørsmål/overdragelse av garasjeplass/skadedyrhenvendelser).

I tillegg til standard styrearbeid vil vi spesielt trekke frem sakene listet nedenfor.

Varmeanlegg

Varmeanlegget som forsyner sameiet med radiatorvarme og varmt tappevann har hatt utfordringer i året som har gått og flere seksjonseiere har opplevd mangelfull oppvarming i perioder gjennom vinteren. Beboerne ble anmodet om å lufte radiatorer og det ble i tillegg montert en vakuumskiller i en periode. Dette løste problemet for enkelte beboere, men ikke for alle. Det er planlagt å gjennomføre en måling av vannmengder til hver enkelt blokk og sjakt for å kontrollere hvorvidt gjennomstrømning er som prosjektert. Eventuelle avvik vil så korrigeres og komponenter vil byttes ved behov.

BESKYTTET

Garasjeport

I tillegg til ordinær service- og vedlikeholdsavtale på garasjeporten har to ekstraordinære situasjoner krevd utrykning med påfølgende bytte av deler for portfunksjon. Utrykninger som dette er kostbart og garasjeporten skal derfor byttes. Dette vil ikke påvirke garasjeportåpneren.

Vannlekkasjer / vannskader

Sameiet har i flere år vært berørt av et større omfang av vannlekkasjer. Alle byggene har i større eller mindre grad vært direkte berørt, hvor spesielt toppetasjer og nest øverste etasjer har hatt problemer.

Vi har vært gjennom flere prosesser med skadeutredning, rivning og gjenoppbygging av felles infrastruktur – dette har vært en belastning for oss alle. Dessverre sitter vi fortsatt igjen med problemer i Stadsing. Dahls Gate 25, hvor to seksjoner direkte er berørt i form av vanninntrenging fra øverste etasje. Forenklete metoder og flikking er utprøvd, men problemene har ikke latt seg løse.

Styret har engasjert ByggTakst Trøndelag AS som fagkyndig i kartlegging av skadeomfang samt prosjektstyring. Utover våren vil Styret, med bistand av ByggTakst Trøndelag, kontrahere entreprenører for å utføre nødvendige reparasjonsarbeider. Omfanget er per nå ikke avdekt, men det vil bli byggeaktivitet på tomten vår, som vil påvirke mange av beboerne.

Ved ekstremvær ser vi også at trappeløpet i Stadsing. Dahls Gt. 25, samt en av næringsseksjonene, blir utsatt for vanninntregning.

Ferdigstilling av ladeinfrastruktur for el-bil

Arbeidet med innkjøp og etablering av felles lastbalansert ladeinfrastruktur, som ble påbegynt forrige styreperiode, er avsluttet. Det foreligger nå en 3-sløyfers ladeinfrastruktur med 250A totalkapasitet til garasjeanleggets 57 parkeringsplasser. Dette tillater inntil 22kw ladekapasitet fordelt på 3x19 biler. Infrastrukturen driftes i dag av CircleK. Det henger oppslag ved inngang til garasjeanlegget om hvordan du som beboer kan komme i gang med lading av el-bil, i tillegg finner du samme informasjon på vibbo.no.

Små-elektrisk avfall

I løpet av året har ulike beboere etterlatt småelektrisk avfall i søppelrommet. Som kjent er søppelrommet kun for «farlig avfall», «restavfall», «plast», «papp og papir». Sameiet har ingen avtale med leverandører som håndterer småelektrisk avfall, noe som fører til at avfallet blir stående inntil en annen beboer rydder opp.



Styret har påbegynt et samarbeid med Trondheim Renholdsverk for å etablere avfallsbokser for småelektrisk avfall i tilknytning til sameiet. Disse avfallsboksene vil bli gjort tilgjengelig for seksjonseierne vha. kodebrikke, trolig i løpet av våren, og vil i sin helhet bekostes Renholdsverket. Boksene er planlagt plassert inntil vegg utenfor søppelrommet.

Forbedring av informasjon på vibbo.no

Styret har jobbet med å forbedre og utvide informasjonen som er tilgjengelig for beboerne på vibbo.no. I all hovedsak har disse tiltakene vært rettet mot praktisk informasjon tilgjengelig under «tema», men også tidsaktuell informasjon i form av nyheter.

Innbrudd / tyveri

Sameiet har vært utsatt for innbruddsforsøk i sameiets garasje og bod-områder. Dette medførte bl.a. skader på dørene inn til garasjeanlegget fra begge trappetårn (i 25 og 27). Dørene er siden utbedret.

Dørene til garasjeanlegget, som er sikret med magnetlås, ble forsøkt skadet på en slik måte at de ikke ville gå helt igjen neste gang en beboer låste dem opp. Politiet ble varslet. Grunnet kapasitetsmangel ble dette ikke fulgt opp av politiet. Tidligere iverksatte tiltak rundt nytt låssystem inn til garasjen og stålbeslag på ytterdører ser ut til å fungere som tiltent.

Beboerne bes likevel om å fortsatt være påpasselig med hvem som følger etter dem inn garasjeport og dører, og at dørene går ordentlig igjen etter dem.

HMS

HMS blir løpende fulgt opp gjennom kontroll utført av Vaktmester sammen med underleverandører. I tillegg har styret utført egne periodiske inspeksjoner og fulgt opp leverandører, kommunen og fylkeskommunen ved behov.

Styret minner om at brannsikring også dreier seg om å holde orden i sameiets fellesområder, og at det ikke skal lagres private gjenstander i garasjekjeller, korridorer, trapperom eller svalganger. Videre gjøres det oppmerksom på plikt og ansvar for å etterse og foreta opprensning av renner på egen terrasse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 803 438,-. Dette er i henhold til budsjetterte inntekter. Differansen skyldes at det ble foretatt ekstra innkreving i forbindelse med infrastruktur elbillading. I tillegg ble det gjort justering i forhold til fjernvarmeavregningen. Se note 2 for ytterligere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 076 713,-.

Resultat

Årets resultat på kr 579 153,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sameiets reelle resultat 410 066,-

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 164 615,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 559,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Rosenberg Park B4 har lån i OBOS-banken. Dette er et lån med flytende rente.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Rosenberg Park B4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenberg Park B4s årsregnskap som viser et overskudd på kr 579 153. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, og av dets resultater 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

Vi gjør oppmerksom på at sameiets egenkapital er negativ. Dette er nærmere omtalt i note 12 i årsregnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Sameiet Rosenborg Park B4



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 1. april 2022
RSM Norge AS


Mette Grinde
Statsautorisert revisor



SAMEIET ROSENBERG PARK B4 ORG.NR. 991 509 666

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 803 438	2 484 223	2 588 000	2 588 000
Andre inntekter		0	294	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 803 438	2 484 517	2 588 000	2 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 085	-45 001	-27 000	-27 000
Styrehonorar	4	-185 000	-320 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	5	-16 375	-9 375	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-123 455	-120 205	-122 000	-124 500
Konsulenthonorar	6	-20 791	-75 797	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-474 834	-1 837 244	-530 000	-280 000
Forsikringer		-261 402	-237 995	-250 000	-271 000
Kommunale avgifter	8	-1 290	-2 736	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-102 307	-84 643	-180 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 375	-256 020	-260 000	-264 000
Andre driftskostnader	9	-604 799	-357 485	-408 500	-414 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 076 713	-3 346 501	-2 018 000	-1 741 500
DRIFTSRESULTAT		726 725	-861 984	570 000	846 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 143	36 749	0	0
Finanskostnader	11	-182 715	-208 600	-182 000	-187 598
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 572	-171 851	-182 000	-187 598
ÅRSRESULTAT		579 153	-1 033 836	388 000	658 902
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 033 836		
Reduksjon udekket tap		579 153	0		

BESKYTTET



SAMEIET ROSENBERG PARK B4
ORG.NR. 991 509 666
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 889	195
Forskuddsbetalte kostnader		72 001	69 312
Energiavregning	14	239 271	0
Driftskonto OBOS-banken		807 719	477 994
Sparekonto OBOS-banken		325 450	419 189
Sparekonto OBOS-banken II		2 136 439	2 131 819
SUM OMLØPSMIDLER		3 587 768	3 098 508
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 587 768	3 098 508
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 413 475	-2 992 628
SUM EGENKAPITAL		-2 413 475	-2 992 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 578 090	5 747 177
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 578 090	5 747 177
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 044	31 116
Leverandørgjeld		395 070	144 311
Påløpte renter		1 039	1 005
Energiavregning	14	0	107 814
Annen kortsiktig gjeld		0	59 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		423 153	343 959
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 768	3 098 508
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.03.2022, Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Thor Andreas Rognan /s/

Anders Saasen Hegvik /s/

Finn Erik Jakobsen /s/

Sture Lian Olsen /s/

Odd Arne Sørsæther /s/

BESKYTTET

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 787 016
Lån	394 224
Kabel-TV	264 384
Ladeinfrastruktur	204 053
Garasje	123 120
Fjernvarme	19 212
Avregning fjernvarme/varmtvann	11 429
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 803 438

BESKYTTET

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 185 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 791
SUM KONSULENTHONORAR	-20 791

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 063
Drift/vedlikehold VVS	-10 195
Drift/vedlikehold elektro	-9 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 591
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 498
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 641
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-474 834

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 290
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 290

BESKYTTET

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 510
Diverse leiekostnader/leasing	-49 539
Vaktmestertjenester	-283 675
Vakthold	-7 950
Renhold ved firmaer	-132 954
Snørydding	-38 450
Gressklipping	-75 000
Andre fremmede tjenester	-527
Kontor- og datarekvisita	-899
Trykksaker	-3 388
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 583
Andre kontorkostnader	-1 429
Porto	-1 620
Bank- og kortgebyr	-3 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-604 799

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 065
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	134
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 944
SUM FINANSINTEKTER	35 143

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 715
SUM FINANSKOSTNADER	-182 715

**NOTE: 12****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.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	252 823
Nedbetalt i år	169 087
	-5 578 090
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 578 090

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-516 948
SUM INNTEKTER	-516 948

KOSTNADER

Fjernvarme	756 219
SUM KOSTNADER	756 219

SUM ENERGIAVREGNING	239 271
----------------------------	----------------

BESKYTTET



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.

BESKYTTET



5 A) Forslag om bytte av revisor

Det er innhentet to tilbud.

ORKLA REVISJON:

Årlig honorar kr 13 125,- inkl. mva. Villighetserklæring (engangsgebyr) kommer i tillegg.

BDO:

Årlig honorar kr 8 925,- inkl. mva. Villighetserklæring (engangsgebyr) kommer i tillegg. BDO praktiserer tilleggsfakturering i henhold til medgått tid ved spørsmål utover revidering.

Styrets innstilling:

Det foreslås å bytte revisor fra RSM Norge AS tilbake til Orkla Revisjon AS fra og med regnskapsåret 2022. Dette på bakgrunn av at sameiet tidligere ble revidert av Orkla Revisjon AS og revisor har kjennskap til sameiet. Revisor har lokal tilknytning og praktiserer engangsgebyr i forbindelse med levering av tjenester.

Forslag til vedtak: Sameiet Rosenberg Park B4 velger Orkla Revisjon AS.

Vedtaket krever alminnelig flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Rosenberg Park B4 har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice AS.

Bruk av vaktmester på privat basis må den enkelte eier betale for selv, om ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85091641. 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.

Styret gjør oppmerksom på at det alltid skal meldes fra til styret ved forsikringsskader. Det skal sendes e-post til styret: rosenborgparkb4@styrommet.no.

Brannsikringsutstyr

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

BESKYTTET



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET



1429 Sameiet Rosenberg Park B4

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET