



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 093 365	1 932 180
Sum inntekter		2 093 365	1 932 180
Kostnader			
Lønnskostnad		121 049	117 523
Annen driftskostnad		2 194 184	1 737 518
Sum kostnader		2 315 233	1 855 041
Driftsresultat		-221 868	77 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 825	9 686
Sum finansinntekter		7 825	9 686
Annen finanskostnad		45 352	49 650
Sum finanskostnader		45 352	49 650
Netto finans		-37 527	-39 964
Ordinært resultat før skattekostnad		-259 394	37 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		-259 394	37 175
Årsresultat		-259 394	37 175
Totalresultat		-259 394	37 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-259 394	37 175
Sum overføringer og disponeringer		-259 394	37 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		165 208	265 894
Sum fordringer		165 208	265 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 185 104	723 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 185 104	723 340
Sum omløpsmidler		1 350 312	989 234
SUM EIENDELER		1 350 312	989 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		464 972	205 578
Sum opptjent egenkapital		-464 972	-205 578
Sum egenkapital		-464 972	-205 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 535 964	1 043 153
Sum annen langsiktig gjeld		1 535 964	1 043 153
Sum langsiktig gjeld		1 535 964	1 043 153
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		323	282
Leverandørgjeld		270 522	135 477
Annen kortsiktig gjeld		8 475	15 900
Sum kortsiktig gjeld		279 320	151 659
Sum gjeld		1 815 284	1 194 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 350 312	989 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543551

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 412 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 093 365	1 932 180
Sum inntekter		2 093 365	1 932 180
Kostnader			
Lønnskostnad		121 049	117 523
Annen driftskostnad		2 194 184	1 737 518
Sum kostnader		2 315 233	1 855 041
Driftsresultat		-221 868	77 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 825	9 686
Sum finansinntekter		7 825	9 686
Annen finanskostnad		45 352	49 650
Sum finanskostnader		45 352	49 650
Netto finans		-37 527	-39 964
Ordinært resultat før skattekostnad		-259 394	37 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		-259 394	37 175
Årsresultat		-259 394	37 175
Totalresultat		-259 394	37 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-259 394	37 175
Sum overføringer og disponeringer		-259 394	37 175



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		165 208	265 894
Sum fordringer		165 208	265 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 185 104	723 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 185 104	723 340
Sum omløpsmidler		1 350 312	989 234
SUM EIENDELER		1 350 312	989 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		464 972	205 578
Sum opptjent egenkapital		-464 972	-205 578



Sum egenkapital	-464 972	-205 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 535 964	1 043 153
Sum annen langsiktig gjeld	1 535 964	1 043 153
Sum langsiktig gjeld	1 535 964	1 043 153
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	323	282
Leverandørgjeld	270 522	135 477
Annen kortsiktig gjeld	8 475	15 900
Sum kortsiktig gjeld	279 320	151 659
Sum gjeld	1 815 284	1 194 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 350 312	989 234



Organisasjonsnr: 992 412 755
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Rolvsrud Park III Sameie

Velkommen til årsmøte, 12. april – 20. april

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte Rolvsrud Park III Boligsameie bli avholdt ved å levere analoge stemmesedler til styret. Det vil frem til frist for avstemming være mulig å avlegge stemme, sende kommentarer og/eller spørsmål til styret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å levere en analog stemmeseddel.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Protokollfører og protokollvitne vil sammen med styreleder/møteleder gå igjennom og telle stemmene.

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Stemmeseddel kan enten legges i postkassen til styreleder Odd Ståle Fimland, eller sendes til epost: oddfim@online.no

Eventuelle kommentarer/spørsmål til innkalling/årsrapport kan sendes til: oddfim@online.no

Siste frist avstemming er 20 april



Deltagelse på årsmøte 2020 - din stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt ved å levere vedlagt stemmeseddel.

Årsmøtet åpnes for avstemming, kommentarer og avstemming 12.04.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.20.

Selskapsnummer: 5853 **Selskapsnavn** Rolvsrud Park III Boligameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Gunnar Furuknap velges som protokollvitne.

Stemmer:		For		Mot	
----------	--	-----	--	-----	--

Valg av protokollfører:

Odd Ståle Fimland velges som protokollvitne.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Nick Seyed-Hej		
	Styremedlem	Thor Helge Bergan		
	Styremedlem	Helge Kracht		
	Varamedlem	Roger Østberg		
	Valgkomité	Jonny Røstadvold og Gunnar Furuknap		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rolvstrud Park III Boligsameie avholdes 12. april – 20. mars via mail/stemmeskjema.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslått: 110 427,- (økt iht. konsumprisindeks)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 og 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 09.03.21.2021
Styret i Rolvstrud Park III Sameie

Odd Ståle Fimland Thor Helge Bergan Bjørg Grindedal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Ståle Fimland	Margarethas Vei 43
Styremedlem	Thor Helge Bergan	Margarethas Vei 41
Styremedlem	Björg Grindedal	Margarethas Vei 37
Varamedlem	Magne Hammervold	Margarethas Vei 41

Valgkomiteen

Gunnar Furuknap	Margarethas Vei 43
Bjørn Quist	Margarethas Vei 37
Jonny Røstadstuen	Margarethas Vei 41

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park III Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvsrud Park III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992412755, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Margarethas Vei 41

Margarethas Vei 37

Margarethas Vei 43

Gårds- og bruksnummer :

102 437

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rolvsrud Park III Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Coronasituasjonen har medført at det i 2020 har vært færre styremøter enn i et vanlig år. Styret har hatt 4 styremøter i tillegg til en rekke «uformelle sammenkomster».

Samtlige styremedlemmer har deltatt i møtene.

Styret har i tillegg deltatt i befaringer med eksterne parter samt møter med andre sameier/borettslag i området.

Bygningenes alder medfører behov for oppgradering av en del utvendige flater.

Sist sommer ble en del horisontalt listverk sammen med en del panelingsbord skiftet ut pga. råte. Det viste seg at råteskadene var mer omfattende enn først antatt.

Det ble samtidig fortetatt beising av «treveggene».

Dette arbeidet kostet kr 256 000.-

For 2021 gjenstår en del arbeider/ maling av vindusinnramminger og styret venter på et prisoverslag for dette arbeidet som ansees nøddevendig.

Rekkverkene på svalgangene trengte vedlikehold og ertter forespørsel fra noen av beboerne besluttet styret og «ferdigstille» utskifting av trerekkverket til glass.

Arbeidet er utført av Brødr Midthaug, som hadde tilsvarende arbeid med balkongene, og ble ferdigstilt i jan 2021.

Da arbeidet var 95% ferdig ved årsskiftet besluttet styret og betale ut kr 250 000.- av kontraktssummen på kr 300 000.- (dette ble ved en feiltagelse i et rundskriv oppgitt til kr 240 000).

Med utgangspunkt i økt etterspørsel etter muligheter for lading av EL-biler, samt et lovforslag som pålegger borettslag/sameier og legge til rette for dette ble det besluttet og installere nødvendig infrastruktur for lading av EL-biler.

Dette arbeidet er ferdigstilt primo 2021 og de beboerne som har bestilt/betalt ladepunkter har nå full anledning til og lade bilene. Dette arbeidet må kunne ansees som investering og verdiøkning for den enkelte leilighet

Vi er innvilget et betydelig tilskudd til infrastruktur slik at kostnadene for dette blir i størrelse kr 300 000.-

Som nevnt i tidligere rundskriv betyr dette at det bare er de som gjør bruk av ladepunktene som betaler.

Til finansiering av glassarbeidene og infrastruktur besluttet styret og låne kr 600 000.- i OBOS banken. Lånet er innvilget med 20 års nedbetaling og vil koste sameiet (renter + avdrag) kr 43600.- pr år. (Ca kr 60.- pr måned pr leilighet). Dette kommer i tillegg til renter og avdrag på tidligere lån til innglassing med kr 146 000.- pr år

Vårt sameie har i 2020 også deltatt med «vår andel» kr 12 800.- til asfaltering av Margarethasvei.

På grunn av coronasmitte besluttet styret at heis/inngangsparti skulle rengjøres ekstra utover våren. Dette arbeidet kostet kr 50 800.- og ble avsluttet 1 september

Sameiet har også i år unngått hærverk og ødeleggelse på sameiets eiendommer.'

DRFTS OG VAKTMESTERTJENESTER.

Dette er som tidligere år utført av TOMA.

DUGNAD.

På grunn av den spesielle situasjonen ble fellesdugnadene i år avlyst. Enkelt personer har allikevel på eget initiativ, men også i samarbeid med TOMA, utført en betydelig innsats for og opprettholde den gode standarden.

Styret håper at man kommende sommer kan komme tilbake til «gamle tilstander» da denne type aktiviteter også innebærer et sosialt element.



VELFERD.

Den årlige julesammenkomsten kunne vi ikke avvikle i år.

VIRKNINGER AV STYRETS VEDTAK.

Som det fremgår av regnskapet hadde sameiet et driftsresultat som viste et underskudd på kr 207 000.-

En av årsakene til dette er det valget som styret gjorde gjennom og utbetale kr 250 000.- til brødrene Midthaug før årsskiftet. Dette var budsjetter for utbetaling i 2021. og dersom vi hadde ventet med utbetalingen til over årsskiftet ville vi hatt et overskudd på kr 43 000.-

Kostnadene knyttet til styrets vedtak er som følger:

Utskifting av treverk til glass , svalgangene kr 250 000.-

Utskifting av panel samt beising kr 256 000.-

Desinfeksjon /coronasmitte kr 50 800.-

Samlede «uforutsatte» kostnader kr 556 800.-

Som tidligere nevnt har vi forutsatt at det skal utførers utvendige arbeider også i 2021. Vi venter på prisoverslag for disse arbeidene.

ØKONOMI/ BUDSJETT.

Som nevnt tidligere har det vært gjennomført omfattende arbeider/tiltak siste året.

Selv om eiendommene er i god stand er det på grunn av alder etter styrets oppfatning grunn til og anta at det vil kunne oppstå behov for tiltak som innebærer økte kostnader.

Sameiet har fortsatt akseptabel økonomi med god likviditet

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra årsskiftet 20/21

Etter at budsjettet ble utarbeidet har Lørenskog kommune besluttet og gjennomføre en kraftig økning av kommunale avgifter. For vårt sameie vil dette innebære økte kostnader med ca kr 150 000.- pr år og sammen med renter og avdrag knyttet til siste låneopptak er inntektene ved siste økning av felleskostnadene i realiteten « spist opp».

Det nye styret som velges på årsmøtet bør derfor vurdere (ut fra de tiltak som iverksettes) hvorvidt det er behov for en ytterligere økning i 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 093 365,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 315 233,-.

Dette er kr 494 743,- høyere enn budsjettet (omtalt under «styrets arbeid»)

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 259 394,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 070 992,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2021 har økt med ca. kr 4000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolvsrud Park III Sameie.

**Lån**

Rolvstrud Park III Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rolvsrud Park Iii Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolvsrud Park Iii Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: MEEEMYSUJFW-7FDEJ-KE3TU-5G7XMM-WXWBU



ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 091 216	1 930 020	2 090 000	2 264 000
Andre inntekter	3	2 149	2 160	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 093 365	1 932 180	2 090 000	2 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 959	-14 523	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-106 090	-103 000	-106 090	-106 900
Revisjonshonorar	6	-8 741	-11 213	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 428	-106 345	-110 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-7 806	-8 620	-8 000	-8 000
Kontingenter		0	0	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-834 311	-421 148	-355 000	-910 000
Forsikringer		-87 999	-75 212	-79 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-445 309	-428 243	-438 400	-463 000
Energi/fyring		-43 939	-61 976	-66 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 807	-245 322	-253 000	-255 000
Andre driftskostnader	10	-406 843	-379 440	-380 000	-430 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 315 233	-1 855 041	-1 820 490	-2 471 400
DRIFTSRESULTAT		-221 868	77 139	269 510	-207 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 825	9 686	0	0
Finanskostnader	12	-45 352	-49 650	-47 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 527	-39 964	-47 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		-259 394	37 175	222 510	-263 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	37 175		
Udekket tap		-259 394	0		

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853



12

Rolvsrud Park III Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	86
Forskuddsbetalte kostnader		73 164	182 176
Energiavregning	15	91 981	83 632
Driftskonto OBOS-banken		621 122	112 006
Sparekonto OBOS-banken		563 982	611 334
SUM OMLØPSMIDLER		1 350 312	989 234
SUM EIENDELER		1 350 312	989 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-464 972	-205 578
SUM EGENKAPITAL		-464 972	-205 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 535 964	1 043 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 535 964	1 043 153
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 475	15 900
Leverandørgjeld		270 522	135 477
Påløpte renter		323	282
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 320	151 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 350 312	989 234
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 09.03..2021
Styret i Rolvsrud Park III Boligsameie

Odd Ståle Firmland /s/

Thor Helge Bergan /s/

Bjørg Grindedal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 730 256
Kabel-tv	245 760
Garasje	115 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 091 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsavgift energiavregning	2 100
Korrigeringer på reskontro	49
SUM ANDRE INNETEKTER	2 149

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 959

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 2019/2020, og er på kr 106 090.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 741.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 830
T Accounting Abrahamsen	-1 820
SUM KONSULENTHONORAR	-7 806

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bødrene Midthaug AS, svalgangsrekkverk	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-282 934
Drift/vedlikehold VVS	-5 980
Drift/vedlikehold elektro	-10 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 402
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 036
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 385
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-834 311

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-214 274
Renovasjonsavgift	-231 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-445 309

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 201
Driftsmateriell	-725
Vaktmestertjenester	-62 877
Renhold ved firmaer	-225 206
Snørydding	-43 368
Gressklipping	-52 817
Kontor- og datarekvisita	-245
Trykksaker	-1 010



Porto	-3 935
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 463
Velferdskostnader	-497
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-406 843

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 648
Andre renteinntekter	5 083
SUM FINANSINNTEKTER	7 825

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 356
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 996
SUM FINANSKOSTNADER	-45 352

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, 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	156 847
Nedbetalt i år	105 493
	-937 660

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 696	
		-598 304
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 535 964

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER****KOSTNADER**

Innkjøp av gass etter avregning i 200	67 586
SUM KOSTNADER	67 586

Gassbeholdning pr 25.05.20	24 395
SUM ENERGIAVREGNING	91 981

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. Dette avregnes en gang i året, og blir utfakturert den enkelte.

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen innstiller følgende navn til styret i sameiet for perioden 2021-2022.

Nick Seyed-Hejaz Styreleder - ønsker kun 1 år
Margarethas vei 41
Tlf. 408 56 768

Thor Helge Bergan Styremedlem for 1 år
Margarethas vei 41
Tlf. 920 28 770

Helge Kracht Styremedlem for 2 år
Margarethas vei 43
Tlf. 905 43 825

Roger Østberg Varamedlem - Ønsker å få være med på noen
Margarethas vei 37 styremøter uten stemmerett, slik at Margarethas
Tlf. 908 60 188 vei 37 også er representert.

Valgkomiteen har bestått av: Bjørn Qvist, Jonny Røstadstuen og Gunnar Furuknap.

Bjørn Qvist ønsker å tre ut av Valgkomiteen.
Magne Hammervold trer av som varamedlem.

For valgkomiteen
Gunnar Furuknap

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

Rolvstrud Park III Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med TOMA Drift.

Renhold

Sameiet har avtale med Toma Drift om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddør kan bestilles hos styret. Nøkkel til leilighet kan files



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1487797. 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.

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2009 Ny garasjeport