



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 825 092
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 06.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	„	65 300	65 300
Sum inntekter		65 300	65 300
Kostnader			
Lønnskostnad	,	11 769	13 692
Annen driftskostnad	„„	81 060	59 531
Sum kostnader		92 829	73 223
Driftsresultat		-27 529	-7 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71	148
Sum finansinntekter		71	148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		71	148
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 458	-7 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 458	-7 775
Årsresultat		-27 458	-7 775
Totalresultat		-27 458	-7 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 458	-7 775
Sum overføringer og disponeringer		-27 458	-7 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
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		9 428	9 198
Sum fordringer		9 428	9 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 647	64 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 647	64 456
Sum omløpsmidler		32 075	73 654
SUM EIENDELER		32 075	73 654

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 616	59 074
Sum opptjent egenkapital		31 616	59 074
Sum egenkapital		31 616	59 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		329	14 368
Skyldige offentlige avgifter			212
Annen kortsiktig gjeld		130	
Sum kortsiktig gjeld		459	14 580
Sum gjeld		459	14 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 075	73 654



Til seksjonseierne i Rosenholm Utomhussameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosenholm Utomhussameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Rosenholm Utomhussameie
avholdes onsdag 20. april 2016 kl. 19.00 i
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, Hallagerbakken 26, Oslo**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INGEN INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Hver sameier utpeker 1 styremedlem med varamedlem, med unntak av Høgåsen Borettslag som utpeker 2 av hver. Dokumentasjon på utpekt styremedlem må fremlegges ved årsmøtets åpning. Medlemmene utpekes for et tidsrom av 2 år og kan gjenutpekes

Oslo, 17.02.2016

Styret i Rosenholm Utomhussameie

Harald Maurstad /s/ Åsmund Floten /s/ Arvid Gramstad /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Maurstad	Høgåsveien 86 E
Styremedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A
Styremedlem	Arvid Gramstad	Liakollveien 26 B
Styremedlem	Per Kristian Ingvaldsen	Liakollveien 22
Styremedlem	Hanne Kristensen	Høgåsveien 84 D
Varamedlem	Egil Clemetsen	Høgåsveien 86C
Varamedlem	Torfinn Grotli	Liakollveien 28 B
Varamedlem	Odd Jørgensen	Liakollveien 22
Varamedlem	Arne Henry Svård	Høgåsveien 86 A

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rosenholm Utomhussameie

Rosenholm Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887825092, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Eiendommen er fellesareal for beboerne i boligselskapene og består av atkomstveier, gangveier, parkareal, lekeplasser, biloppstillingsplasser mv.

Sameiet har til formål å ivareta sameierne og deres beboeres fellesinteresser og administrasjon av 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.

Rosenholm Utomhussameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er ingen revisor.



Styrets arbeid

Avholdt 3 styremøter i 2015.

På grunn av store råteskader så er huskestativet på lekeplassen fjernet.

Ny huske (2-seter) er innkjøpt og vil bli montert i løpet av våren

Styret vurderer forløpende tilstanden på de andre lekestativene

Styret har satt i gang arbeide med å klippe ned busker nede ved rundkjøringen.

Dette arbeidet vil fortsette etter påsken 2016.

Det har vært en del problemer med hensetting av uregistrerte biler/campingvogner i

Liakollveien. Arvid har kontakt med bymiljøetaten og et borttauingsfirma slik at disse

vrakene kan bli fjernet snarest mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 65.300.

Dette er kr 16.700 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 92.829.

Dette er kr 1.029 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 27.458 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 31.616.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet større nye vedlikehold.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 67. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosenholm Utomhussameie.

Lån

Rosenholm Utomhussameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorarer for 2016 utgjør kr 20.689 inkl. mva.

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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 17.02.2016

Styret i Rosenholm Utomhussameie

Harald Maurstad /s/ Åsmund Floten /s/ Arvid Gramstad /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/



ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE RESULTATREGNSKAP

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	Note	2015	2014	2015	2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 200	7 200	24 000	26 000
Innbetalinger		58 100	0	0	58 000
Andre inntekter		0	58 100	58 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		65 300	65 300	82 000	84 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 269	-1 692	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-10 500	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-18 805	-13 316	-17 000	-21 000
Konsulenthonorar	5	-2 004	-3 432	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-45 338	-10 813	-17 000	-25 000
Forsikringer		-3 336	-3 271	-3 800	-4 000
Andre driftskostnader	7	-11 577	-28 699	-35 000	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-92 829	-73 223	-91 800	-90 000
DRIFTSRESULTAT		-27 529	-7 923	-9 800	-6 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	71	148	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		71	148	0	0
ÅRSRESULTAT		-27 458	-7 775	-9 800	-6 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-27 458			



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	9	9 428	9 198
Driftskonto OBOS-banken		22 647	64 456
SUM OMLØPSMIDLER		32 075	73 654
<hr/>			
SUM EIENDELER		32 075	73 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		31 616	59 074
SUM EGENKAPITAL		31 616	59 074
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130	0
Leverandørgjeld		329	14 368
Skyldig til offentlige myndigheter		0	212
SUM KORTSIKTIG GJELD		459	14 580
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 075	73 654

Oslo, 17.02.2016

Styret i Rosenholm Utomhussameie

Harald Maurstad /s/ Åsmund Floten /s/ Arvid Gramstad /s/

Per Kristian Ingvaldsen /s/ Hanne Kristensen /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 269

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 10 500

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-3 720
Andre konsulenthonorarer	1 716
SUM KONSULENTHONORAR	-2 004

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-793
Drift/vedlikehold elektro	-2 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 562
Kostnader dugnader	-18 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 338

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-9 198
Porto	-386
Bank- og kortgebyr	-1 993
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 577

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
SUM FINANSINNTEKTER	71

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	9 428
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 428



FRA DE EIENDE SELSKAP ER FØLGENDE REPRESENTANTER UTPEKT TIL STYRET:

- A. **Fra Furulia Borettslag**

- B. **Fra Krummedike Borettslag**

- C. **Fra Høgåsen Borettslag**

- D. **Fra Oslo Kommune ved KF Boligbygg**

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- E. **Fra Høgåsen Borettslag**
 - Hanne Kristensen
 - Egil Clemetsen (vara)
 - Henry Svärd (vara)

- F. **Fra Oslo Kommune ved KF Boligbygg**
 - Åsmund Floten

- G. **Fra Krummedike Borettslag**
 - Torfinn Grotli (vara)

- H. **Fra Furulia Borettslag**
 - Odd Jørgensen (vara)



Orientering om sameiets drift

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

Rosenholm Utomhussameie har avtale om vaktmestertjeneste med Hammersborg Eiendomsdrift som kan kontaktes på telefon 22991880.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/ portåpnere

Nøkler og portåpnere kan bestilles hos Egil Clemetsen tlf 98206002.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76920530. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

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. 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 har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Rosenholm Utomhussameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.