



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 606 269	2 803 438
Sum inntekter		2 606 269	2 803 438
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	211 085
Annen driftskostnad		4 177 106	1 865 628
Sum kostnader		4 388 191	2 076 713
Driftsresultat		-1 781 922	726 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 928	35 143
Sum finansinntekter		52 928	35 143
Annen finanskostnad		237 758	182 715
Sum finanskostnader		237 758	182 715
Netto finans		-184 830	-147 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 966 751	579 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 966 751	579 153
Årsresultat		-1 966 751	579 153
Totalresultat		-1 966 751	579 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 966 751	579 153
Sum overføringer og disponeringer		-1 966 751	579 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		230 871	318 161
Sum fordringer		230 871	318 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 966	3 269 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 966	3 269 607
Sum omløpsmidler		2 181 837	3 587 768
SUM EIENDELER		2 181 837	3 587 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 380 226	2 413 475
Sum opptjent egenkapital		-4 380 226	-2 413 475
Sum egenkapital		-4 380 226	-2 413 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 420 597	5 578 090
Sum annen langsiktig gjeld		5 420 597	5 578 090
Sum langsiktig gjeld		5 420 597	5 578 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 679	1 039
Leverandørgjeld		1 097 966	395 070
Annen kortsiktig gjeld		41 821	27 044
Sum kortsiktig gjeld		1 141 466	423 153
Sum gjeld		6 562 063	6 001 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 181 837	3 587 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379194

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 606 269	2 803 438
Sum inntekter		2 606 269	2 803 438
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	211 085
Annen driftskostnad		4 177 106	1 865 628
Sum kostnader		4 388 191	2 076 713
Driftsresultat		-1 781 922	726 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 928	35 143
Sum finansinntekter		52 928	35 143
Annen finanskostnad		237 758	182 715
Sum finanskostnader		237 758	182 715
Netto finans		-184 830	-147 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 966 751	579 153
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 966 751	579 153
Årsresultat		-1 966 751	579 153
Totalresultat		-1 966 751	579 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 966 751	579 153
Sum overføringer og disponeringer		-1 966 751	579 153



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		230 871	318 161
Sum fordringer		230 871	318 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 966	3 269 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 950 966	3 269 607
Sum omløpsmidler		2 181 837	3 587 768
SUM EIENDELER		2 181 837	3 587 768
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 380 226	2 413 475
Sum opptjent egenkapital		-4 380 226	-2 413 475



Sum egenkapital	-4 380 226	-2 413 475
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 420 597	5 578 090
Sum annen langsiktig gjeld	5 420 597	5 578 090
Sum langsiktig gjeld	5 420 597	5 578 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 679	1 039
Leverandørgjeld	1 097 966	395 070
Annen kortsiktig gjeld	41 821	27 044
Sum kortsiktig gjeld	1 141 466	423 153
Sum gjeld	6 562 063	6 001 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 181 837	3 587 768



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

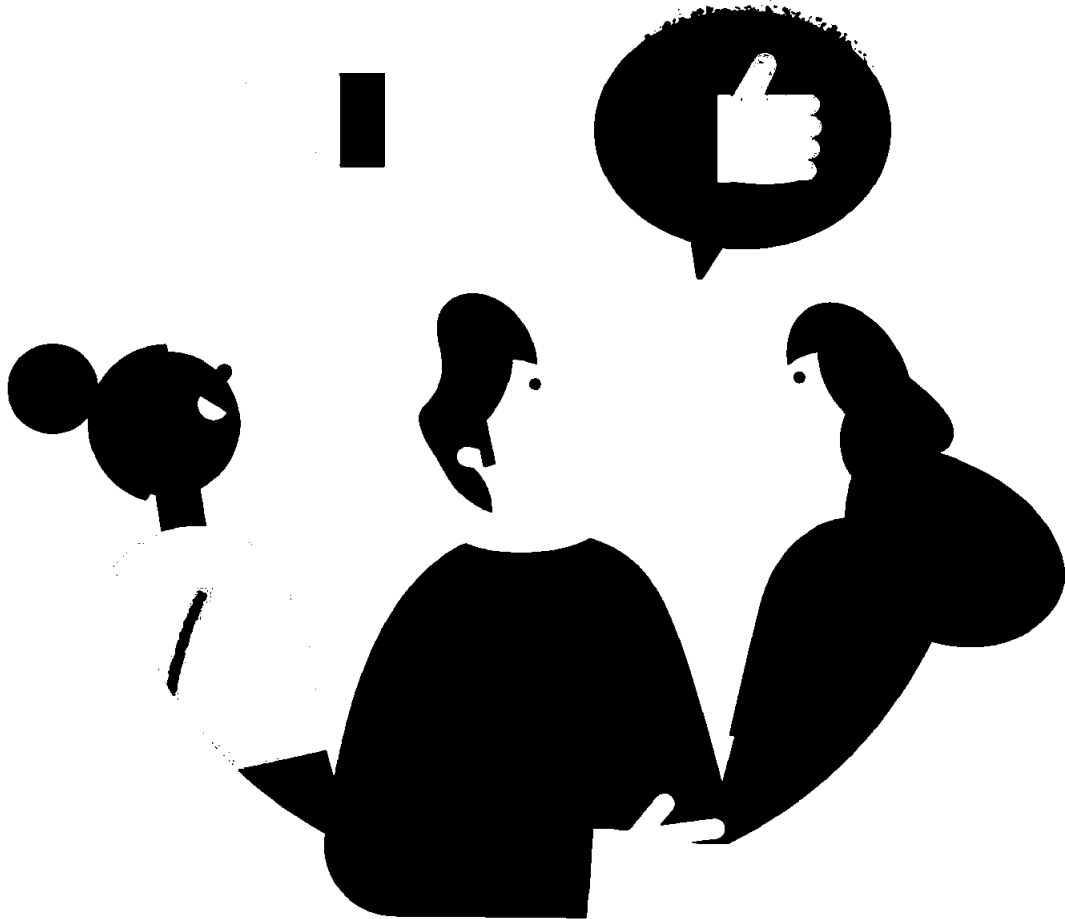
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

1429 Sameiet Rosenberg Park B4





Til seksjonseierne i Sameiet Rosenberg Park B4

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. april 2023 kl. 18:00 i Baklandet
Menighetssenter, Aasmund Vinjes Gate 4.**

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



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Rosenberg Park B4
avholdes tirsdag 25. april 2023 kl. 18:00 i Bakklandet Menighetscenter,
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 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 21.03.2023
Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Finn Erik Jakobsen Anders Saasen Hegvik Sture Lian Olsen
Alfon Persen Odd Arne Sørsæther

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Erik Jakobsen	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Anders Saasen Hegvik	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Sture Lian Olsen	Christian Monsens Gate 2
Styremedlem	Alfon Persen	Stadsing Dahlsgt 25
Styremedlem	Odd Arne Sørsæther	Stadsing. Dahlsgt 27
Varamedlem	Bjørg Arnhild Kjønsvik	Tingveien 30 A

Valgkomiteen

Hans Jørgen Berg	Stadsing Dahlsgt 25
Tove Strand Henriksen	Stadsing Dahls Gate 27

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: rosenborgparkb4@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenberg Park B4

Sameiet består av 75 seksjoner.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid:

Styremøter: Det er avholdt 11 styremøter i perioden 2022/23.

Terrasse reparasjon: Det er utført en større reparasjon av terrassene i øverste etg. i Statsing. Dahls gate 25 (Nordhammer og Frost). Grunnet er vannlekkasjer til etg. under, både utvendige lekkasjer og vanninntrenging inn i en leilighet i 4 etg. Dette er nå avsluttet, så nå skal Statsing. Dahls gate 25 være friskmeldt.

Byggemøter: Det ble avholdt ukentlige byggemøter i tekniskrom som var meget nyttige og det ble holdt trykk på framdriften.

Faste deltagere var fra styret Anders Saasen Hegvik og Finn-Erik Jakobsen, Erik fra Byggtakst Trøndelag AS, Ståle fra Murmestrene Kammen og Sneve AS og Halgeir fra Frøyland Bygg Skade AS.

Næringsseksjoner: Det ble avholdt møte mellom eier av næringsseksjonene v/ Stein Roger Myren som representerte Corvus Estate AS, en representant Fra Menne eiendom som leietaker og styret i Rosenberg Park B4 v/ Finn-Erik Jakobsen og Anders Saasen Hegvik pluss tidligere styreleder Thor Andreas Rognan Her ble tvisten i rundt felleskostnadene til næringsseksjonene avklart. Vi ble enige om å montere opp en energimåler på fjernvarmen som går til oppvarming av ventilasjon for næring.

HMS: Forhold knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet blir fulgt opp gjennom faste, ukentlige kontroller utført av vaktmesterselskapet, lovpålagte årskontroller (el-anlegg, brannsikring og VVS) ved Bravida m.fl., samt kvartalsvise befaringer gjennomført av Styret.

Brannsikring dreier seg også om å holde orden i Sameiets fellesområder; det skal ikke lagres private gjenstander i garasjekjeller, korridorer, trapperom og svalganger. Seksjonseierne har også plikt til å etterse og foreta opprensning av renner på egen terrasse. Øvrig informasjon om seksjonseierens ansvar knyttet til brannsikkerhet etc. finnes på vibbo.no sine temasider.

Dugnad ble i år avholdt 9 mai med stort frammøte. Dette ble et hyggelig møte mellom naboer som ellers har det travelt i det daglige. Vi fikk ryddet og stelt og tatt litt forefallende i rundt oss. Container ble leid inn så beboerene fikk kastet det som de ønsket å kvitte seg med. Dugnaden ble avsluttet med servering av Pizza og drikke.

Vask av p-kjeller ble utført 2 ganger (vår og høst). Vinduer som seksjons eierene ikke kommer til og vinduer i trappeoppganger og heishus ble vasket 1 gang.

Garasjeport: Etter gjentatte reparasjoner av en meget slitt garasjeport og at motor til porten streiket ble det bestilt en helt ny port (motoren var den største kostnaden).

Varmtvann: Her har vi slitt med å ha stabilt varmtvann. Det var ventiler som ikke tålte varmen som ble rundt varmtvannsrørene. Ventiler og styrings-unit for fjernvarmen til varmtvann og radiatorer ble byttet ut for å få stabilt varmtvann.



Tyveri fra garasjen: Vi har også det siste året hatt problemer med tyveri og innbruddsforsøk i garasje og bodområder. Videoovervåkingen gir gode bilder, men saker henlegges like fullt av politiet, grunnet kapasitetsmangel. Desto viktigere er det at beboerne er påpasselige og ikke slipper uvedkommende inn i bygningene – hverken gjennom garasjeporten eller inngangsdørene. Lukk ikke opp via ringeklokka hvis ukjente vil inn.

Skjeggkre: Det ble over to-tre måneder på slutten av 2022 gjennomført en kartlegging av skjeggkre-problemet i Sameiet. Et titall av seksjonseierne meldte om totalt ca. 25 skjeggkre/sølvkre, stort sett enkeltindivider, observert over en 3 måneders periode. Det ble satt ut en rekke limfeller, og ytterlige 5-6 dyr gikk i fella. Skjeggkre er irriterende, men ikke noe stort problem hverken for helse eller bygninger. Styret anser problemet som ganske marginalt, og har derfor besluttet at det ikke skal gjennomføres noen total skjeggkre-aksjon i Sameiets fire bygninger. Dette er kostbart og krevende å organisere. Mer om skjeggkre finner du på vibbo.no, under tema: skadedyr.

Søppelrommet: Trondheim Renholdsverk bebudet for snart to år siden en ordning med egne avfallsbokser for småelektrisk avfall (utrangerte hårføhnere, vaffeljern, dekodere etc). Denne ordningen er foreløpig lagt på is av Trondheims Renholdsverk. Rødboksene i søppelrommet er kun for «farlig avfall» (se oppslag), og det er ønskelig at småelektrisk avfall ikke legges i disse rødboksene – men bringes til returstasjonene hos hvitevareforhandlere/el-butikker.

Ekstremvær: Sameiet fikk vanninntrenging fra overvann-sluk i gang mellom Chr. Monsens gate 2 og 4 og vannet rant ned i heissjakten til Statsing. Dahls gate 27. Dette førte til rep. Av gang og pumping av vann fra heissjakt og sjekk av heis i etterkant.

Rens av avløpsrør: Det ble utført rens av avløpsrør i sameiets eierseksjoner. Sameiets styre fikk testet 3 leiligheter i november 2022, og det viste seg i alle tre eierseksjonene som ble testet var behov for rens av rørene. Det ble bestilt og gjennomført rens av 71 av 72 eierseksjoner 23 - 26 januar 2023.

Brøyting og strøing: Orion Vaktmesterservice står for brøyting og strøing på Sameiets område, innbefattet gang/sykkelveien mellom sameiene B3 og B4, mens Trondheim Bydrift skal brøyte/strø på fortauet lang Christian Monsens gate og fylkeskommunen langs St.ing. Dahls gate.

Etter hyppige klager vinteren 2021/22 er brøytingen langs kommunens og fylkeskommunens fortau blitt atskillig bedre. Orion løser også sin oppgave på en bra måte – og det er positivt at flere av Sameiets beboere har trådd til med snøskuffa når inngangspartiene må ryddes etter kraftige snøfall nattetid – og før vaktmester er på plass.



HMS Beboeroversikt: Det er utarbeidet en komplett oversikt som viser seksjonenes nummer/beliggenhet i hver enkelt bygning, navn på eiere/leieboere og deres mobilnummer. Dette kan, i en krisesituasjon, være viktig for brannvesen og andre nødetater. Beboeroversikten ajourføres i januar og september hvert år. Send derfor melding til Styret, ikke bare når leiligheten skifter eier – men også når det kommer inn nye leieboere. Et tjuetall av Sameiets 72 leiligheter er utleieleiligheter, og her er det ikke alltid like enkelt å holde oversikten. Det er også ønskelig med skikkelige navneskilt, både på postkassa og inngangsdøra til leiligheten, samt ajourførte navn på ringeklokkelista.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger i forbindelse med elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeider ifm. utbedring av vannlekkasjer/skader utført av Frøiland Bygg Skade AS og Murmestrene Kammen & Sneve AS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning på sameiets lån i OBOS-banken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 1 966 751. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter fradrag på langsiktig gjeld er et underskudd på kr. 2 124 244 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 040 371.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettetert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenberg Park B4.

Lån

Sameiet Rosenberg Park B4 har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene:

- Lån: + 10 % fra 01.01.2023
- Kabel-TV/internett: +kr. 50 per seksjon fra 01.03.2023
- Garasjeleie: - kr. 10 fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborg Park B4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenborg Park B4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 966 751. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret og forretningsfører og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Tiller, 22.03.2023

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.03.2023 08.41.21

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET ROSENBERG PARK B4 ORG.NR. 991 509 666, KUNDENR. 1429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 591 268	2 803 438	2 588 000	2 648 000
Andre inntekter	3	15 001	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 606 269	2 803 438	2 588 000	2 648 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-26 085	-26 085	-35 500
Styrehonorar	5	-185 000	-185 000	-185 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 984	-16 375	-12 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-127 405	-123 455	-124 500	-136 500
Konsulenthonorar	7	-625 301	-20 791	-40 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-2 243 679	-474 834	-280 000	-575 400
Forsikringer		-289 961	-261 402	-271 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-2 613	-1 290	-3 000	-3 000
Energi/fyring	10	-147 573	-102 307	-120 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 848	-260 375	-264 000	-304 500
Andre driftskostnader	11	-443 742	-604 799	-414 500	-444 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 388 191	-2 076 713	-1 740 585	-2 330 400
DRIFTSRESULTAT		-1 781 922	726 725	847 415	317 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 928	35 143	0	0
Finanskostnader	13	-237 758	-182 715	-187 598	-290 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-184 830	-147 572	-187 598	-290 000
ÅRSRESULTAT		-1 966 751	579 153	659 817	27 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	579 153		
Udekket tap		-1 966 751	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 171	6 889
Forskuddsbetalte kostnader		84 383	72 001
Andre kortsiktige fordringer	14	3 411	0
Energiavregning	17	120 906	239 271
Driftskonto OBOS-banken		566 934	807 719
Sparekonto OBOS-banken		230 213	325 450
Sparekonto OBOS-banken II		1 153 820	2 136 439
SUM OMLØPSMIDLER		2 181 837	3 587 768
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 181 837	3 587 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 380 226	-2 413 475
SUM EGENKAPITAL		-4 380 226	-2 413 475
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 420 597	5 578 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 420 597	5 578 090
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 821	27 044
Leverandørgjeld		1 097 966	395 070
Påløpte renter		1 679	1 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 141 466	423 153
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 181 837	3 587 768
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.03.2023

Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Finn Erik Jakobsen /s/ Anders Saasen Hegvik /s/ Sture Lian Olsen /s/

Alfon Persen /s/ Odd Arne Sørsæther /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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	267 696
Garasje	123 120
Fjernvarme	19 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 591 268

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbil	14 931
Gebyr	70
SUM ANDRE INNETEKTER	15 001

**NOTE: 4****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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 185 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 613, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 984.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 426
ByggTakst Trøndelag AS	-604 126
SUM KONSULENTHONORAR	-625 301

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Frøiland Byggskade AS	-922 152
Murmestrene Kammen og Sneve AS	-945 916
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 868 068
Drift/vedlikehold bygninger	-12 500
Drift/vedlikehold VVS	-107 151
Drift/vedlikehold elektro	-4 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 627
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 878
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 253
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 389
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 583
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-12 329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 243 679

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 613

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-126 745
Fjernvarme	-20 828
SUM ENERGI / FYRING	-147 573

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 820
Container	-7 010
Driftsmateriell	-1 256
Vaktmestertjenester	-126 363
Vakthold	-9 386
Renhold ved firmaer	-163 175
Snørydding	-41 764
Gressklipping	-75 000
Andre fremmede tjenester	-1 272
Trykksaker	-2 140
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 613
Andre kontorkostnader	-1 637
Porto	-1 440
Gaver	-597
Bank- og kortgebyr	-3 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 742

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 981
SUM FINANSINNTEKTER	52 928

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 758
SUM FINANSKOSTNADER	-237 758

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	3 411
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 411

**NOTE: 15****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 verdøkninger

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	421 910
Nedbetalt i år	157 493
	<u>-5 420 597</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 420 597

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

SUM INNETEKTER	-516 948
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	637 854
------------	---------

SUM KOSTNADER	637 854
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	120 906
----------------------------	----------------

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Anders Saasen Hegvik Christian Monsens gate 4

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Grethe Dragtsmo Stadsing Dahls gate 27

Carl Trygve Stansberg Christian Monsens gate 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alfon Persen Stadsing Dahls gate 25

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tor Busch Christian Monsens gate 4

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Jørgen Berg Stadsing Dahls gate 25

Tove Strand Henriksen Stadsing Dahls gate 27

I valgkomiteen for Sameiet Rosenberg Park B4

Hans Jørgen Berg
Tove Strand Henriksen



Annen informasjon om sameiet

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.





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)



**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.