



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 859 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNSFOSSEN BURETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 068 111	2 477 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 068 111</b>	<b>2 477 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		514 393	686 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>571 443</b>	<b>743 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 668</b>	<b>1 733 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 445	19 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 445</b>	<b>19 109</b>
Annen finanskostnad		134 600	114 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 600</b>	<b>114 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 155</b>	<b>-95 118</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 513	1 638 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 387 800	18 387 800
Sum varige driftsmidler		18 387 800	18 387 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		18 412 422	18 405 038
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 591	3 683
Sum fordringer		1 591	3 683
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 933 250	1 655 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 933 250	1 655 226
Sum omløpsmidler		1 934 841	1 658 909
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 347 264</b>	<b>20 063 947</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 880 866	11 469 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 880 866</b>	<b>11 469 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 882 466</b>	<b>11 470 953</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 499 675	2 671 494
Øvrig langsiktig gjeld		5 882 415	5 875 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 382 090</b>	<b>8 547 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 382 090</b>	<b>8 547 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 088	622
Leverandørgjeld		2 619	45 325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 707</b>	<b>45 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 464 797</b>	<b>8 592 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 347 264</b>	<b>20 063 947</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371343

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 859 856  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNSFOSSEN BURETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 984 859 856  
ROGNFOSSEN BURETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 068 111	2 477 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 068 111</b>	<b>2 477 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		514 393	686 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>571 443</b>	<b>743 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 668</b>	<b>1 733 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 445	19 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 445</b>	<b>19 109</b>
Annen finanskostnad		134 600	114 227
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 600</b>	<b>114 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-85 155</b>	<b>-95 118</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 513	1 638 015
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>



Organisasjonsnr: 984 859 856  
ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 387 800	18 387 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		18 412 422	18 405 038
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		1 591	3 683
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 933 250	1 655 226
Sum omløpsmidler		1 934 841	1 658 909
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 347 264</b>	<b>20 063 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Opptjent egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>



Annen egenkapital	11 880 866	11 469 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 880 866</b>	<b>11 469 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 882 466</b>	<b>11 470 953</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 499 675	2 671 494
Øvrig langsiktig gjeld	5 882 415	5 875 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 382 090</b>	<b>8 547 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 382 090</b>	<b>8 547 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 088	622
Leverandørgjeld	2 619	45 325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>82 707</b>	<b>45 947</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 464 797</b>	<b>8 592 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 347 264</b>	<b>20 063 947</b>



Organisasjonsnr: 984 859 856  
ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

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 2024

6170 Rognsfossen Burettslag





## Til andelseigarane i Rognsfossen Burettslag

### Velkommen til generalforsamling.

Innkallinga inneheld burettslaget si årsmelding og rekneskap for 2023. Styret håper du les gjennom heftet og viser di interesse for burettslaget ved å møte opp på generalforsamlinga. Dette er eit godt høve til å delta i diskusjonen og velgje det styret som skal forvalte Rognsfossen Burettslag det komande året.

Kven kan delta på generalforsamlinga?

- Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er berre ei stemme pr. andel.
- Andelseigaren sin ektefelle, sambuar eller eit anna medlem av andelseigaren sin husstand har rett til å vere til stade og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsførar og leigetakar av bustad i burettslaget har også rett til å vere til stade i generalforsamlinga og til å uttale seg.
- Ein andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillét det.
- Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman kan dei ha same fullmektig. Ei fullmakt kan bli trekt tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rognsfossen Burettslag  
blir halde onsdag 17 April 2024 kl. 18.00 i lokala til Young's Buffet, Hestavangen 7**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Val av møteleiar
- B) Godkjenning av dei røysteføre
- C) Val av ein til å føre protokoll og minst eit protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallinga

### 2. ÅRSRAPPORT OG REKNESKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og rekneskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJERSLE

- A) Styregodtgjersle

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikkje kome inn forslag til saker og sak 4 utgår.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Voss, 14.03.2024

Styret i Rognsfossen Burettslag

Audun Hellevang    Brynjar Midthun Øye    Hildegunn Gjerde    Veronica Møen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalde

Sidan førre ordinære generalforsamling har burettslaget hatt desse tillitsvalde:

### Styret

Leder	Audun Hellevang	Miltzows Gata 6
Styremedlem	Brynjar Midthun Øye	Regimentsvegen 129 C
Styremedlem	Hildegunn Gjerde	Regimentsvegen 127 A
Styremedlem	Veronica Møen	Regimentsvegen 127 D
Varamedlem	Ragnhild Jordalen	Regimentsvegen 131 A
Varamedlem	Solveig Mundal Alme	Regimentsvegen 127 B

### Delegert til generalforsamlinga i OBOS

#### Delegert

Ingeborg Almeland Tveit Regimentsvegen 133 A

#### Varadelegert

Jostein Mørkve Regimentsvegen 133 B

### Valkomiteen

Kari Agerlie Regimentsvegen 127 C  
Laila Slettemark Regimentsvegen 131 C

### Generelle opplysningar om Rognsfossen Burettslag

Burettslaget består av 16 andelsleilegheiter.

Rognsfossen Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984859856, og ligg i Voss kommune med følgande adresse:

Regimentsvegen 127

Regimentsvegen 129

Regimentsvegen 133

Regimentsvegen 131

Gards- og bruksnummer :

89 35 / 36

Burettslaget er eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett), og å drive verksemd som står i samanheng med dette.

Burettslaget driv ikkje med forskings- og utviklingsaktiviteter.

Burettslaget fylgjer arbeidsmiljølova sine krav og arbeidar for eit godt arbeidsmiljø. Styret kjenner ikkje til at det ytre miljø blir forureina i vesentleg grad.

Rognsfossen Burettslag har ingen tilsette, og det er ikkje meldt om skader eller ulykker i året som har gått. Det er ikkje sett i gang tiltak for å betra arbeidsmiljøet.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsføringa er utført av OBOS i høve til kontrakt. Autorisert rekneskapsfører (oppdragsansvarleg) er Miglena Todorova., rekneskapsjef i OBOS. Burettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

## Styret sitt arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 4 styremøte. Det har vore handsama og gjort vedtak i totalt 33 saker.

Forutan vanlege styresaker som drift, vedlikehald, økonomi og HMS/IK kan nemnast:

Plan for oppgradering av fellesområde / leikeplass vart arbeidt vidare med og planen vart lagt fram på årsmøte 4.mai for endeleg godkjenning. Det synte seg at andelseigarane var delte i synet på kva som skulle gjerast og med likt stemmetal for/mot valte styret å trekke saka framfor å avgjere med loddtrekning slik vedtektene tilseier.

For å kartlegge interessa for endringar av fellesområdet vart det sendt ut spørjeskjema til alle i september og styret fekk inn svar frå dei aller fleste. Det var fleire gode innspel, men ut frå ei heilskapsvurdering valte noverande styret til å ikkje gå vidare med planen for opparbeiding av fellesområde / leikeplass.

Midlar til framtidig vedlikehald er plassert i Voss Sparebank. Styret har bunde 1.2 mill av kapitalen fram til 4.6.2024 med fastrente 5,0 % p.a. Saldo sum innskot Voss Sparebank 31.12.23 kr. 1.604.865

Vårdugnad 9. mai. Det vart rydda, kosta opp og fjerna strøsand etter vinteren og avslutta med kaffi og Brownies.

Godkjenning av nye andelseigarar.  
Andel nr. 4 – Regimentsvegen 127 D  
seld frå Veronica Møen til Gunvor Almeland.

Det har ikkje vore meldt inn skadar som har vorte dekkja av forsikring i 2023.

Det har vore gjennomført 2 bebuarmøte. Etter årsmøte 4. mai med felles middag på Restauranthuset Malin og jolemøte på Store Ringheim 5.12. med middag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREKNESKAPET FOR 2023

Styret mener at årsrekneskapen gir et rettvise bilde av borettslagets egedeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Føresetnad om fortsett drift er til stede, og lagt til grunn ved framlegging av årsrekneskapen for 2023

### Resultat

Årets resultat kjem fram i resultatrekneskapen og styret foreslår at dette blir overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det berekna kr 100 000 ,- til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i VOSS kommune

Det er budsjettert kroner 222 500 ,- for kommunale avgifter i 2024

### Energikostnader

Energikostnadane har historisk sett har vore variable og er vanskelege å fastslå. I tråd med estimat frå aktuelle leverandørar har styret budsjettert med same energikostnader som for 2023.

### Forsikring

Premieendringa er ei fylgje av indeksjustering på bygningar frå 1. januar, samt forsikringsselskapet sin individuelle prisjustering basert på skadehistorikk i Rognsfossen Burettslag.

### Lån

Rognsfossen Burettslag har lån i Obos banken.

For opplysningar om lånebeløp og restsaldo syner me til note i rekneskapen For opplysningar om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er kroner 47.500

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret teke omsyn til ovannemnte, samt andre prisendringar knytt til produkt og tenester burettslaget har. Dette dannar grunnlaget for førebels fastsetjing av felleskostnadar for 2024.

Elles vert det synt til dei einskilde tala i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognsfossen Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Rognsfossen Burettslag** som viser et overskudd på kr 411.513. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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 borettslagets 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.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 20.03.2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## ROGNSSFOSSEN BURETTSLAG ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 612 962</b>	<b>1 608 380</b>	<b>1 612 962</b>	<b>1 852 134</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	411 513	1 638 015	207 800	287 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -171 819	-272 433	-243 000	-163 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15 0	-1 360 914	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-522	-85	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>239 172</b>	<b>4 583</b>	<b>-35 200</b>	<b>124 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 852 134</b>	<b>1 612 962</b>	<b>1 577 762</b>	<b>1 976 434</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 934 841	1 658 909		
Kortsiktig gjeld	-82 707	-45 947		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 852 134</b>	<b>1 612 962</b>		



## ROGNSFOSSEN BURETTSLAG ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		306 419	386 660	374 256	314 388
Innkrevde felleskostnader	2	754 872	715 548	754 744	761 612
Innbetalinger		0	10 000	0	0
Andre inntekter	3	6 820	4 000	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 068 111</b>	<b>1 116 208</b>	<b>1 137 000</b>	<b>1 084 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 500	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 719	-5 446	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-44 865	-43 140	-46 000	-47 500
Konsulenthonorar	7	-2 063	-1 320	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-38 790	-213 798	-240 000	-100 000
Forsikringer		-40 972	-34 826	-38 500	-45 000
Kommunale avgifter	9	-211 549	-186 727	-211 500	-222 500
Energi/fyring		-7 095	-11 132	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 085	-113 114	-120 000	-127 000
Andre driftskostnader	10	-66 056	-74 236	-86 500	-88 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-571 443</b>	<b>-743 989</b>	<b>-824 200</b>	<b>-712 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>496 668</b>	<b>372 219</b>	<b>312 800</b>	<b>371 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 360 914	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>496 668</b>	<b>1 733 133</b>	<b>312 800</b>	<b>371 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 445	19 109	0	50 000
Finanskostnader	12	-134 600	-114 227	-105 000	-134 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-85 155</b>	<b>-95 118</b>	<b>-105 000</b>	<b>-84 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>411 513</b>	<b>1 638 015</b>	<b>207 800</b>	<b>287 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		411 513	1 638 015		



**ROGNSFOSSEN BURETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 703 031	16 703 031
Tomt		1 684 769	1 684 769
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 412 422</b>	<b>18 405 038</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	1 591	3 683
Driftskonto OBOS-banken		320 540	306 358
Sparekonto OBOS-banken		7 845	7 638
Innestående i andre banker		1 604 865	1 341 229
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 934 841</b>	<b>1 658 909</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 347 264</b>	<b>20 063 947</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	11 880 866	11 469 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 882 466</b>	<b>11 470 953</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 499 675	2 671 494
Borettsinnskudd	17	5 858 400	5 858 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	24 015	17 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 382 090</b>	<b>8 547 047</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	2 619	45 325
Påløpte renter	38 545	622
Påløpte avdrag	41 543	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>82 707</b>	<b>45 947</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **20 347 264** **20 063 947**

Pantstillelse	19	18 387 800	18 387 800
Garantiansvar		0	0

Voss, 14.03.2024  
Styret i Rognsfossen Burettslag

Audun Hellevang /s

Brynjar Midthun Øye /s

Hildegunn Gjerde /s

Veronica Møen /s

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	634 872
Kabel-TV	120 000
Kapitalkostnader IN lån II	10 740
Kapitalkostnader på IN-lån	289 866
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 509
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	304
Overført til kapitalkostnader	-306 419
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>754 872</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Drift	4 000
GATELY	2 820
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 820</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 719.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 063</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 766
Drift/vedlikehold elektro	-4 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 782
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 790</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 149
Vann- og avløpsavgift	-76 700
Feieavgift	-12 300
Renovasjonsavgift	-51 400
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-211 549</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Renhold ved firmaer	-18 325
Snørydding	-17 500
Gressklipping	-16 900
Andre fremmede tjenester	-185
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-403
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-5 678
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 056</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	729
Renter bank	43 636
Andre renteinntekter	3 743
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 445</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 672
--------------------------------------	----------



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 928
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-134 600</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	16 703 031
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 703 031</b>

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.89/bnr.35 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 591
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 591</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 618 090
Egenkapital fra IN tidligere år	5 953 026
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-3 690 250
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>11 880 866</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,99 %, løpetid 30 år

	-12 133
Opprinnelig, 2004	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 772 924
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 703
Nedbetalt tidligere, IN	5 738 628
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-2 410 745

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOA-banken

Renter 31.12: 5,99 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2004	-394 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	130 356
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	6 116



Nedbetalt tidligere, IN	169 398	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-88 930
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 499 675</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-24 015
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-24 015</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 858 400	
Pantelån	2 499 675	
Påløpte avdrag	41 543	
Bregnede IN-forpliktelser	2 262 776	
<b>TOTALT</b>	<b>11 905 417</b>	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 703 031	
Tomt	1 684 769	
<b>TOTALT</b>	<b>18 387 800</b>	



**Sak 3. Styrehonorar**

Styrehonorar vert fordelt etter arbeidsmengd.

Styreleiar		18.900
Styremedlemar (3)	7.700 x 3	23.100
<b>Sum styrehonorar</b>		<b>42.000</b>
Møtegodtgjersle		8000
<b>SUM</b>		<b>50.000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kari Agerlie

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Jan Granlie

**Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Laila Slettemark

Ingeborg AlmelandTveit

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Solveig Mundal Alme

2. Ragnhild Jordalen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velge på årsmøtet

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velges på årsmøtet

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Jostein Mørkve

Ina Brekke

I valgkomiteen for Rognsfossen Burettslag

Kari Agerlie

Laila Slettemark



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89626570. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



6170 Rognsfossen Burettslag

## 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](http://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.