



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 254 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSSELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		720 000	720 000
Sum inntekter		720 000	720 000
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		311 231	407 469
Sum kostnader		334 051	430 289
Driftsresultat		385 949	289 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 855	798
Sum finansinntekter		2 855	798
Annen finanskostnad		159 747	106 725
Sum finanskostnader		159 747	106 725
Netto finans		-156 892	-105 927
Ordinært resultat før skattekostnad		229 057	183 784
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 057	183 784
Årsresultat		229 057	183 784
Totalresultat		229 057	183 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 057	183 784
Sum overføringer og disponeringer		229 057	183 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 366 560	4 366 560
Sum varige driftsmidler		4 366 560	4 366 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 161	
Sum finansielle anleggsmidler		16 161	0
Sum anleggsmidler		4 382 721	4 366 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		612 308	542 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		612 308	542 864
Sum omløpsmidler		612 308	542 864
SUM EIENDELER		4 995 030	4 909 424

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 628 658	1 857 715
Sum opptjent egenkapital		-1 628 658	-1 857 715
Sum egenkapital		-1 627 158	-1 856 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 118 288	5 278 457
Øvrig langsiktig gjeld		1 502 641	1 486 560
Sum annen langsiktig gjeld		6 620 929	6 765 017
Sum langsiktig gjeld		6 620 929	6 765 017
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 234	622
Leverandørgjeld		24	
Sum kortsiktig gjeld		1 258	622
Sum gjeld		6 622 188	6 765 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 995 030	4 909 424



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415731

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 254 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSSELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 968 254 219
ROSSELAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		720 000	720 000
Sum inntekter		720 000	720 000
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		311 231	407 469
Sum kostnader		334 051	430 289
Driftsresultat		385 949	289 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 855	798
Sum finansinntekter		2 855	798
Annen finanskostnad		159 747	106 725
Sum finanskostnader		159 747	106 725
Netto finans		-156 892	-105 927
Ordinært resultat før skattekostnad			
		229 057	183 784
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		229 057	183 784
Årsresultat		229 057	183 784
Totalresultat		229 057	183 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 057	183 784
Sum overføringer og disponeringer		229 057	183 784



Sum opptjent egenkapital	-1 628 658	-1 857 715
Sum egenkapital	-1 627 158	-1 856 215
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 118 288	5 278 457
Øvrig langsiktig gjeld	1 502 641	1 486 560
Sum annen langsiktig gjeld	6 620 929	6 765 017
Sum langsiktig gjeld	6 620 929	6 765 017
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 234	622
Leverandørgjeld	24	
Sum kortsiktig gjeld	1 258	622
Sum gjeld	6 622 188	6 765 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 995 030	4 909 424



Organisasjonsnr: 968 254 219
ROSSELAND BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Rosseland Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 4684





Velkommen til årsmøte i Rosseland Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 18:00, Rosseland Ballklubb.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosseland Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Ferdig årsrapport - 4684.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å økes fra kr 20 000 til kr 27 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 27 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kirsten Nærdal Bøe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janne Nese
- Lindis Salte Hansen
- Miriam Bill



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges av årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte i borettslaget har vært:

Leder: Bjørg Odland, Olav Kyrresgate 15

Nestleder: Oddny Torvanger, Olav Kyrresgate 5

Styremedlem: Marthe Larsen, Kong Haraldsgate 7

Berit Bryne, Kong Haraldsgate 9 var styremedlem fram til ekstraordinær generalforsamling 19.10.2022.

Kirsten Nærdal Bøe, Olav Kyrresgate 3 ble valgt som styremedlem på ekstraordinær generalforsamling fram til ordinær generalforsamling.

Varamedlem: Kirsten Nærdal Bøe, Olav Kyrresgate 3, inntil hun ble valgt til styremedlem på ekstraordinær generalforsamling

Varamedlem: Janne Nese, Olav Kyrresgate 1

Varamedlem: Ingeborg Grøsfjeld, Kong Haraldsgate 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørg Odland

Olav Kyrresgate 15

Varadelegert

Berit Bryne

Kong Haralds Gate 9

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på epost: rosseland@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rosseland Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Rosseland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968254219, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 640

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Rosseland Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styret har utført sine pålagte oppgaver jfr § 8-2 i vedtektene. Det er gjennomført 7 styremøter. Referat fra styremøtene er fortløpende signert og arkivert i "Styrerommet", som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier.

Det blir årlig gjennomført HMS- runder. Brannsikkerhet har et særlig fokus, men det blir også spurt om andre sikkerhetsutfordringer. Utbedringsbehov, feil eller mangler meldes her. Det som ble meldt fra om av større mangler, var defekte boddører. Dette var fra flere allerede meldt året før, og styret var i gang med anskaffelse. Av ulike årsaker kom dette arbeidet ikke i gang før i 2023.

Det er flere andelseiere som har gjort endringer på borettslagets fellesområde utenfor sin andel. Styret har gjentatt ganger viste til vedtektene som omtaler slike endringer. Styret har vært i dialog med flere andelseiere omkring dette tema.

Det ble på generalforsamling 2021 orientert om at rekkehusene må males i 2022. Dette vil medføre store kostnader, og derfor har styret vært veldig tilbakeholdne med å sette i gang tiltak som utløste kostnader i 2022.

Et styremedlem valgte å trekke seg fra tillitsverv midt i valgperioden. Det ble derfor gjennomført ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styremedlem. Dette er nødvendig i henhold til borettslagets vedtekter.

På ekstraordinær generalforsamling ble det også behandlet sak som handlet om maling av rekkehusene. Det ble vedtatt at den enkelte andelseier skal sørge for at sin andel blir malt i løpet av sommeren 2023. Styret vil sørge for at rekkehusene blir rengjort, og at malingen som skal benyttet blir anskaffet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot 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 2023

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

Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning tilsvarende KPI på 6,5%.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosseland Borettslag.

Lån

Rosseland Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt til grunn en økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosseland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosseland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Per ting årsrapport - 4684.pdf



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 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. 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROSSELAND BORETTSLAG ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	542 242	533 295	542 242	611 050
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	229 057	183 784	-93 000	-23 421
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-160 169	-174 837	-175 000	-140 000
Innsk. øremerk. bankkto	-80	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	68 808	8 947	-268 000	-163 421
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	611 050	542 242	274 242	447 629

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	612 308	542 864
Kortsiktig gjeld	-1 258	-622
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	611 050	542 242





ROSSELAND BORETTSLAG ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	720 000	720 000	720 000	720 000
SUM DRIFTSINNEKTER		720 000	720 000	720 000	720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 920	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-51 040	-49 555	-50 800	-54 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-1 625	-2 500	-2 500
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 508	-80 277	-334 170	-173 000
Forsikringer		-95 823	-90 259	-99 300	-102 401
Kommunale avgifter	8	-148 982	-168 701	-173 710	-161 200
Andre driftskostnader	9	-2 808	-9 132	-10 200	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-334 051	-430 289	-701 000	-533 421
DRIFTSRESULTAT		385 949	289 711	19 000	186 579
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 855	798	0	0
Finanskostnader	11	-159 747	-106 725	-112 000	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-156 892	-105 927	-112 000	-210 000
ÅRSRESULTAT		229 057	183 784	-93 000	-23 421
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 057	183 784		





ROSSELAND BORETTSLAG ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 257 505	4 257 505
Tomt		109 055	109 055
Miljøbankkonto, øremerket		16 161	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 382 721	4 366 560
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		415 203	198 066
Sparekonto OBOS-banken		197 105	344 798
SUM OMLØPSMIDLER		612 308	542 864
SUM EIENDELER		4 995 030	4 909 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	13	-1 628 658	-1 857 715
SUM EGENKAPITAL		-1 627 158	-1 856 215
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 118 288	5 278 457
Borettsinnskudd	15	1 486 560	1 486 560
Avsetning bomiljøtiltak	16	16 081	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 620 929	6 765 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24	0
Påløpte renter		1 234	622
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 258	622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 995 030	4 909 424
Pantstillelse	17	7 486 560	7 486 560
Garantiansvar		0	0

Time, 21.02.2023
Styret i Rosseland Borettslag





Bjørg Odland /s

Kirsten Nærdal Bøe /s

Marte Larsen /s

Oddny Torvanger /s

Vedlegg 1

BESKJUT

Ferdig årsrapport - 4684.pdf

Transaksjon 09222115557487562239



Signert BO, OT, KNB, ML

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	720 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	720 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320



**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 256
Kostnader dugnader	-252
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 508

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-39 235
Avløpsavgift	-57 272
Feieavgift	-3 800
Renovasjonsavgift	-48 675
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 982

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-234
Trykksaker	-4
Andre kontorkostnader	-495
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 808

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 387
SUM FINANSINNTEKTER	2 855

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-159 747
SUM FINANSKOSTNADER	-159 747

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	4 257 505
SUM BYGNINGER	4 257 505

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.2/bnr.640

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



**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	721 543
Nedbetalt i år	160 169
	-5 118 288
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 118 288

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -1 486 560

SUM BORETTSINNSKUDD -1 486 560

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -16 081

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -16 081

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 486 560
Pantelån	5 118 288
TOTALT	6 604 848

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 257 505
Tomt	109 055
TOTALT	4 366 560





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562397. 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. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 4684 **Selskapsnavn:** Rosseland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.