



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 388  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### 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, 12.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		476 136	433 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>476 136</b>	<b>433 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	5 705
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 993	3 748
Annen driftskostnad		334 460	356 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>360 863</b>	<b>365 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>115 273</b>	<b>68 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		610	167
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>610</b>	<b>167</b>
Annen finanskostnad		75 263	47 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 263</b>	<b>47 365</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 653</b>	<b>-47 198</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 620	20 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</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		1 475 114	1 475 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 239	41 232
Sum varige driftsmidler		1 501 353	1 516 346
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		1 513 663	1 524 965
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 894	81 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 894	81 479
Sum omløpsmidler		98 894	81 479
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		161 886	202 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-161 886</b>	<b>-202 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-161 086</b>	<b>-201 705</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		1 509 872	1 558 816
Øvrig langsiktig gjeld		252 007	248 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 761 879</b>	<b>1 807 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 761 879</b>	<b>1 807 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 323	337
Leverandørgjeld		441	420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 764</b>	<b>757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 773 642</b>	<b>1 808 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371192

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 388  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### 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: 962 307 388  
ROGNVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		476 136	433 728
<b>Sum inntekter</b>		<b>476 136</b>	<b>433 728</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	5 705
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 993	3 748
Annen driftskostnad		334 460	356 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>360 863</b>	<b>365 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>115 273</b>	<b>68 179</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		610	167
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>610</b>	<b>167</b>
Annen finanskostnad		75 263	47 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 263</b>	<b>47 365</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 653</b>	<b>-47 198</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 620	20 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>



Organisasjonsnr: 962 307 388  
ROGNVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		1 475 114	1 475 114
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 239	41 232
Sum varige driftsmidler		1 501 353	1 516 346
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		1 513 663	1 524 965
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 894	81 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 894	81 479
Sum omløpsmidler		98 894	81 479
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	161 886	202 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-161 886</b>	<b>-202 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-161 086</b>	<b>-201 705</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 509 872	1 558 816
Øvrig langsiktig gjeld	252 007	248 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 761 879</b>	<b>1 807 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 761 879</b>	<b>1 807 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 323	337
Leverandørgjeld	441	420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 764</b>	<b>757</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 773 642</b>	<b>1 808 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>



Organisasjonsnr: 962 307 388  
ROGNVEIEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4799

Rognveien Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Rognveien 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:

15. april 2024 kl. 18:00, Rognvegen 4 A.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rognveien Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Kristin Randgaard er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Oda Marie Nordby foreslått. Protokollvitne velges i møtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### 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. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

- 1. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Randgaard

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Helen Larsson
- Kari Strømsøe

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Elin Kjempei Saur
- Anne Berit Andersen

Sak 8

### **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:

- Kristin Randgaard

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Strømsøe



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristin Randgaard	Rognvegen 2 A
Styremedlem	Leif Martinsen	Rognvegen 2 C
Styremedlem	Kari Strømsøe	Rognvegen 4 A
Varamedlem	Anne Berit Andersen	Rognvegen 4 D
Varamedlem	Ann-Elin Kjømphei Saur	Rognvegen 4 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kristin Randgaard	Rognvegen 2 A
Varadelegert	
Leif Martinsen	Rognvegen 2 C

### Kontaktinformasjon

#### 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 Rognveien Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rognveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962307388, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 224 226

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeide 2023

14/3 Styremøte - planlegging GF

25/4 Generalforsamling

11/5 Vårdugnad:

- Klargjøre plenen til robotklipperene "kommer hjem", klippe busker, vaske søppeldunker og ellers forfallent arbeide. Vi planlegger videre vedlikehold utover våren/sommeren - maling, takrenner, hullet ved 2b, singel på gårdsplassen. Sosialt samvær med kaffe og kake.

12/6 Dugnad

- Beising - jobben fortsetter utover sommeren, da alle ikke har tid og anledning til samme tid.

27/9 Styremøte

1/10 Høstdugnad:

- Klargjøre robotklippere til vinterlagring, jevne på plenen med jord og gressfrø, male det som gjenstår, ellers forfallent som mangler. Sosialt samvær med pizza og drikke i etterkant av dugnaden. Borettslaget kjøper inn pizza.

6/11 Styremøte

12/12 Julebord på Toscana

- Vi møtes hos Kristin på et glass vin og går videre til Toscana for en felles middag og sosialt samvær.

Det har ellers vært kommunisert på telefon og korte møter fysisk ute, ved behov gjennom hele året.

## Utførte oppgaver 2023

- Utbedring av takrenner - heising av alle inngangspartier, tettet og justert fall på takrenner. Utført av Lierhagen.
- Malt carport og endevegger
- Avsluttet arbeidet ved "hullet" i 2b
- Bestilt felles snøbrøyting - alle innbetaler kr. 100 pr. mnd ekstra i husleie



**Planlagte oppgaver 2024**

- Gjenstår andre strøk med maling på 2 endevegger
- Singel på gårdsplassen

**Økning husleie 2024**

- 4% etter forslag fra OBOS



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2024

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

### Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Kr 25 000 i eiendomsskatt, estimert økning på 5 % fra fjoråret  
Kr 98 000 i vann- og avløpsavgift, estimert økning på 15 % fra fjoråret  
Kr 33 000 i renovasjonsavgift, estimert økning på 10 % fra fjoråret  
Kr 4000 i feieavgift

Kr 160 000 kr totalt i kommunale avgifter for driftsåret 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rognveien Borettslag.

### Lån

Rognveien Borettslag har lån i OBOS-banken. Annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente. Forventes å være nedbetalt i år 2042. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

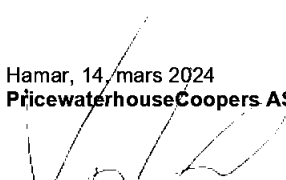
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Legges som vedlegg i styrerommet.pdf



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>.

Hamar, 14. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## ROGNVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 388, KUNDENR. 4799

### 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>80 722</b>	<b>47 309</b>	<b>80 722</b>	<b>87 130</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 620	20 981	92 400	36 390
Tilbakeføring av avskrivning	12 14 993	3 748	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12 0	-44 980	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	1 576 584	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -48 944	-1 522 878	-55 000	-47 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>6 408</b>	<b>33 413</b>	<b>37 400</b>	<b>-10 610</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>87 130</b>	<b>80 722</b>	<b>118 122</b>	<b>76 520</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	98 894	81 479		
Kortsiktig gjeld	-11 764	-757		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>87 130</b>	<b>80 722</b>		



**ROGNVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 962 307 388, KUNDENR. 4799**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	476 136	433 728	472 000	499 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>476 136</b>	<b>433 728</b>	<b>472 000</b>	<b>499 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-705	-1 500	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-5 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	12	-14 993	-3 748	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 094	-5 000	-7 000	-7 600
Forretningsførerhonorar		-33 135	-31 800	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-39 587	-105 966	-50 000	-50 000
Forsikringer		-30 142	-27 942	-30 000	-33 200
Kommunale avgifter	7	-143 543	-119 862	-123 000	-160 000
Energi/fyring		-4 054	-4 013	-5 000	-3 800
TV-anlegg/bredbånd		-50 904	-47 904	-51 000	-48 000
Andre driftskostnader	8	-24 402	-12 008	-13 500	-17 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-360 863</b>	<b>-365 549</b>	<b>-327 600</b>	<b>-369 610</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>115 273</b>	<b>68 179</b>	<b>144 400</b>	<b>129 390</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	610	167	0	0
Finanskostnader	10	-75 263	-47 365	-52 000	-93 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-74 653</b>	<b>-47 198</b>	<b>-52 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 620</b>	<b>20 981</b>	<b>92 400</b>	<b>36 390</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		40 620	20 981		



**ROGNVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 962 307 388, KUNDENR. 4799**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	1 356 236	1 356 236
Tomt		118 878	118 878
Andre varige driftsmidler	12	26 239	41 232
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 513 663</b>	<b>1 524 965</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		98 750	81 339
Sparekonto OBOS-banken		144	140
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>98 894</b>	<b>81 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-161 886	-202 505
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-161 086</b>	<b>-201 705</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 509 872	1 558 816
Borettsinnskudd	15	240 000	240 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 761 879</b>	<b>1 807 393</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		441	420
Påløpte renter		7 563	337
Påløpte avdrag		3 760	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 764</b>	<b>757</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 612 557</b>	<b>1 606 444</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	1 840 000	1 840 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 12.03.2024  
Styret i Rognveien Borettslag

Kristin Randgaard/s/

Leif Martinsen/s/

Kari Strømsøe/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	425 736
TV/bredbånd	50 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>476 136</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.



**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 181
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 587</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 842
Vann- og avløpsavgift	-86 740
Feieavgift	-2 901
Renovasjonsavgift	-30 060
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-143 543</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-13 000
Driftsmateriell	-3 932
Andre fremmede tjenester	-88
Andre kontorkostnader	-283
Porto	-20
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 022
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 402</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	265
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>610</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 263
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-75 263</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973.	871 770
Tilgang 2000	484 466
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 356 236</b>

Kostpris/Bokf.verdi 1973.

Gnr.31/bnr.224 M. flere

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2022	44 980
Avskrevet tidligere	-3 748
Avskrevet i år	-14 993
	26 239
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>26 239</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-14 993****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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 576 584
Nedbetalt tidligere	17 768
Nedbetalt i år	48 944
	-1 509 872
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 509 872</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-240 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-240 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	240 000
Pantelån	1 509 872
Påløpte avdrag	3 760
<b>TOTALT</b>	<b>1 753 632</b>

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

Bygninger	1 356 236
Tomt	118 878
<b>TOTALT</b>	<b>1 475 114</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587562. 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.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 4799 Selskapsnavn: Rognveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.