



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 588 174	1 484 749
Sum inntekter		1 588 174	1 484 749
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 180	19 833
Annen driftskostnad		1 040 868	901 612
Sum kostnader		1 105 830	968 226
Driftsresultat		482 345	516 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 870	747
Sum finansinntekter		3 870	747
Annen finanskostnad		355 546	234 317
Sum finanskostnader		355 546	234 317
Netto finans		-351 676	-233 570
Ordinært resultat før skattekostnad		130 669	282 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 669	282 952
Årsresultat		130 669	282 952
Totalresultat		130 669	282 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 669	282 952
Sum overføringer og disponeringer		130 669	282 952



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		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	18 181
Sum varige driftsmidler		10 864 675	10 882 855
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 498	
Sum finansielle anleggsmidler		6 498	0
Sum anleggsmidler		10 871 173	10 882 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 152	
Sum fordringer		5 152	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		904 613	1 075 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		904 613	1 075 333
Sum omløpsmidler		909 765	1 075 333
SUM EIENDELER		11 780 938	11 958 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 403 844	5 534 513
Sum opptjent egenkapital		-5 403 844	-5 534 513
Sum egenkapital		-5 401 444	-5 532 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 287 700	12 610 089
Øvrig langsiktig gjeld		4 874 634	4 868 200
Sum annen langsiktig gjeld		17 162 334	17 478 289
Sum langsiktig gjeld		17 162 334	17 478 289
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 794	1 347
Leverandørgjeld		17 254	3 512
Annen kortsiktig gjeld			7 153
Sum kortsiktig gjeld		20 048	12 012
Sum gjeld		17 182 382	17 490 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 780 938	11 958 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367788

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 588 174	1 484 749
Sum inntekter		1 588 174	1 484 749
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	46 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 180	19 833
Annen driftskostnad		1 040 868	901 612
Sum kostnader		1 105 830	968 226
Driftsresultat		482 345	516 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 870	747
Sum finansinntekter		3 870	747
Annen finanskostnad		355 546	234 317
Sum finanskostnader		355 546	234 317
Netto finans		-351 676	-233 570
Ordinært resultat før skattekostnad		130 669	282 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 669	282 952
Årsresultat		130 669	282 952
Totalresultat		130 669	282 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 669	282 952
Sum overføringer og disponeringer		130 669	282 952



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

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		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	18 181
Sum varige driftsmidler		10 864 675	10 882 855
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 498	
Sum finansielle anleggsmidler		6 498	0
Sum anleggsmidler		10 871 173	10 882 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 152	
Sum fordringer		5 152	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		904 613	1 075 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		904 613	1 075 333
Sum omløpsmidler		909 765	1 075 333
SUM EIENDELER		11 780 938	11 958 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 403 844	5 534 513
Sum opptjent egenkapital	-5 403 844	-5 534 513
Sum egenkapital	-5 401 444	-5 532 113
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 287 700	12 610 089
Øvrig langsiktig gjeld	4 874 634	4 868 200
Sum annen langsiktig gjeld	17 162 334	17 478 289
Sum langsiktig gjeld	17 162 334	17 478 289
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 794	1 347
Leverandørgjeld	17 254	3 512
Annen kortsiktig gjeld		7 153
Sum kortsiktig gjeld	20 048	12 012
Sum gjeld	17 182 382	17 490 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 780 938	11 958 188



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN 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

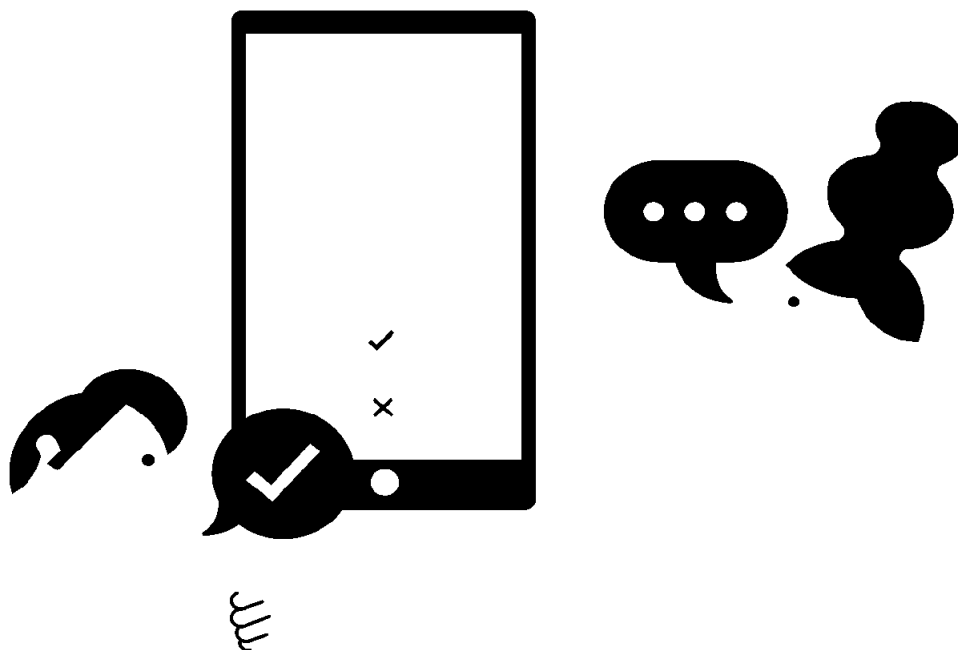
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Røsslengveien Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 3165





Velkommen til årsmøte i Røsslyngveien 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:

20. april 2023 kl. 19:00, Hogsnes Helsehus.

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 Røsslyngveien 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

Madeleine Sundin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Madeleine Sundin foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen,



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. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 41.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 41.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Egil Romøren

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Ole Voldstad
- Per Mevold

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Johnsen
- Kari Ødegården Høyholm
- Tom Edvard Ravndal

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Varamedlemmer som valgkomite



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:

- Tom Egil Romøren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Mevold



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Egil Romøren	Røsslyngveien 30
Styremedlem/sekretær	Vigdis Schelte	Røsslyngveien 40
Styremedlem	Tony Karlsen	Røsslyngveien 50
Styremedlem	Per Mevold	Røsslyngveien 68
Styremedlem	Frank Ole Voldstad	Røsslyngveien 42
Varamedlem	Kari Ødegården Høyholm	Røsslyngveien 28
Varamedlem	Erik Johnsen	Røsslyngveien 44
Varamedlem	Tom Edvard Ravndal	Røsslyngveien 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tom Egil Romøren
Varadelegert	Per Mevold

Valgkomiteen

Kari Ødegården Høyholm	Røsslyngveien 28
Erik Johnsen	Røsslyngveien 44
Tom Edvard Ravndal	Røsslyngveien 66

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 Røsslyngveien Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Røsslyngveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953564750, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

202 150

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.

Røsslyngveien 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Røsslyngveien Borettslag har fylt 40 år og det ble feiret i midten av august med telt, leker, pølser, vafler, brus og kaffe. Og kake selvfølgelig. Takk for en hyggelig feiring.

Det er utfordrende snø/isforhold og vi prøver å få tak i mer sand som skal stå i hver utgang. Vil også minne om måkeoppgaven alle beboere har, lista henger på tavla.

Styret bestemte og øke ladesatsen fra kr. 2,30 til kr. 4,60. Dette er fortsatt under markedspris, men mer i takt med våre utgifter.

Planlagt arbeid

Det har vært en større vannlekkasje i A blokka, vi har fått dette tettet men det viser seg at vi må gjøre en større operasjon for å sikre at dette ikke skjer igjen. Det har vært flere lekkasjer og vi tror noen er tettet og andre er satt i arbeid, og vi venter tilbud på den store jobben som innebærer bytte rør, koblinger og henge rørene opp så de ikke glir fra hverandre. Vi vil så fort arbeidene er ferdig, fikse tak og skader i gangen, men det fleste av takplater må ned og det kan bli noe støy i forbindelse med arbeidene.

Vi får en ladestasjon med 2 utganger til, samt at vi skal male yttervegger i front og bak kant, en jobb som vi håper starter i mai. Dette vil medføre noe støy da de må inn på alle verandaer. Vi får i dag nye beboere i A blokka, ta godt i mot dem og det er meldt salg av en leilighet til, så her kommer nye folk.

Vi har tegnet ny 3 års avtale med Altibox. Avtalen heter Flex og betyr at dere som beboere kan få flere valg, eller bare la det bli som det er, vi får mer poeng 50 og mer lagring. Alle kan få nye bokser, noe vi anbefaler for å ha riktig og oppdatert teknologi. Prosjektet starter 01.03.23 men vi kommer med mer info. Tilbudet ligger på oppslag på Vibbo.



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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til løpende vedlikehold av bygninger og uteområder.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter har økt med 30 % for året 2023. Dette er hensyntatt i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Røsslyngveien Borettslag har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlønnetid	Låntype	Rente	Eff.
OB BK03	98207764698	12 266 993,00	28.02.23	313 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,5%

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



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2023

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røslvingveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røslvingveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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

Pennneo Dokumentnøkkel: AHELD-6H8PJ-7ZK6E-5J536-F81XH-B7GP5



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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AHELD-6H8PJ-7ZK6E-5J536-F81XH-B7GP5



RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 063 321	1 115 905	1 063 321	889 717
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 669	282 952	208 100	281 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 180	19 833	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-322 389	-355 370	-354 000	-276 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-173 604	-52 585	-145 900	5 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		889 717	1 063 321	917 421	895 117
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		909 765	1 075 333		
Kortsiktig gjeld		-20 048	-12 012		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		889 717	1 063 321		



RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 536 604	1 475 184	1 549 000	1 704 000
Andre inntekter	3	51 570	9 565	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 588 174	1 484 749	1 549 000	1 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	-5 800	-5 800
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Avskrivninger	14	-18 180	-19 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 331	-4 891	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-78 250	-76 340	-78 300	-82 000
Konsulenthonorar	7	-6 748	-5 739	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-6 290	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-222 630	-156 701	-330 000	-100 000
Forsikringer		-74 844	-66 954	-70 000	-81 500
Kommunale avgifter	9	-257 325	-254 295	-248 000	-267 300
Energi/fyring		-68 460	-48 687	-35 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 232	-124 272	-118 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-203 249	-157 444	-158 000	-176 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 105 830	-968 226	-1 098 900	-946 600
DRIFTSRESULTAT		482 345	516 522	450 100	757 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 870	747	0	0
Finanskostnader	12	-355 546	-234 317	-242 000	-476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-351 676	-233 570	-242 000	-476 000
ÅRSRESULTAT		130 669	282 952	208 100	281 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		130 669	282 952		



RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 148 597	10 148 597
Tomt		716 077	716 077
Andre varige driftsmidler	14	1	18 181
Miljøbankkonto, øremerket		6 498	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 871 173	10 882 855
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 152	0
Driftskonto OBOS-banken		556 481	730 091
Sparekonto OBOS-banken		348 132	345 242
SUM OMLØPSMIDLER		909 765	1 075 333
SUM EIENDELER		11 780 938	11 958 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-5 403 844	-5 534 513
SUM EGENKAPITAL		-5 401 444	-5 532 113
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 287 700	12 610 089
Borettsinnskudd	17	4 868 200	4 868 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	6 434	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 162 334	17 478 289
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 254	3 512
Påløpte renter		2 794	1 347
Annen kortsiktig gjeld		0	7 153
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 048	12 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 780 938	11 958 188
Pantstillelse	19	18 468 200	18 468 200



10

Røsslyngveien Borettslag

Garantiansvar 0 0

Tønsberg, 13.03.2023
Styret i Røsslyngveien Borettslag

Tom Egil Romøren/s/ Tony Karlsen/s/ Per Mevold/s/

Frank Ole Voldstad/s/ Vigdis Schelte /s/

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 536 604
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 536 604

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter elbil	26 774
Miljøfond inntekt	19 296
Sponsorinntekt	5 500
SUM ANDRE INNETEKTER	51 570

NOTE: 4

Vedlegg 1

16 av 23

Årsrapport 2022.pdf

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 41 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 873
SUM KONSULENTHONORAR	-6 748

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 966
Drift/vedlikehold VVS	-16 359
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 698
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 179
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 499
Kostnader dugnader	-929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-222 630

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-257 325
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-257 325

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 135
Diverse leiekostnader/leasing	-7 535
Driftsmateriell	-3 334
Vaktmestertjenester	-60 500
Renhold ved firmaer	-85 675



Snørydding	-30 012
Andre fremmede tjenester	-430
Trykksaker	-2 040
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-6 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 249

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	916
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 954
SUM FINANSINNTEKTER	3 870

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-355 546
SUM FINANSKOSTNADER	-355 546

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	10 864 674
Utskilt tomteverdi	-716 077
SUM BYGNINGER	10 148 597

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.202/bnr.150

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	59 500
Avskrevet tidligere	-41 319
Avskrevet i år	-18 180
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 180****NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-13 545 000
Nedbetalt tidligere	934 911
Nedbetalt i år	322 389
	-12 287 700
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 287 700

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982 -4 868 200

SUM BORETTSINNSKUDD -4 868 200**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -6 434

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -6 434**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 868 200
Pantelån	12 287 700
TOTALT	17 155 900

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

Bygninger	10 148 597
Tomt	716 077
TOTALT	10 864 674

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587790. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Fasadefornyning og innvendig oppussing

Sideveggene på begge blokkene ble rehabilitert. De gamle stålplatene ble fjernet og nye Steniplater ble montert. Bak fasadeplatene ble det foret ut og tilleggsisolert med 10 cm mineralull. Alle vinduer og terrassedører på disse veggene ble erstattet med vedlikeholdsfrie vinduer fra Magnor (H-kjeden) De har aluminium utvendig, komposittkjerne, treverk innvendig og 3 lags glass. Balkongene i øverste etasje ble totalrenovert med ny isolasjon i gulvene, ny papptekking (Derbigum SP), nytt tregulv og nye glasstak over. I alle fellesgangene ble det lagt nytt gulvbelegg, malt vegger, dører og rekkverk og montert nye LED-lamper. I hovedgangene ble det også montert nye letthimlinger.



2014 - 2014	Omlagging av fall på terrassene	<p>Totalkostnadene for disse arbeidene ble kr 6,5 mill inkl. mva.</p> <p>TTSS Byggservice AS var totalentreprenør og OBOS Prosjekt hadde prosjektledelsen på vegne av borettslaget.</p> <p>På grunn av problemer med blant annet isdannelse i de utvendige nedløpsrørene fra 2012, ble det høsten 2014 lagt nytt fall på alle de 16 store terrassene.</p> <p>Det ble montert nye sluk og nye avløpsrør. Det medførte nye rør i taket i soverommet over midtgangen i 6 stk leiligheter. Disse ble isolert i kasset inn. Arbeidene ble utført av Andersen & Bakke AS, ABK Rørservice AS og Protan Tak AS. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold.</p> <p>Totalkostnad var 2,0 mill.</p>
2011 - 2012	Terrasser, terrassedører og vinduer	<p>Samtlige terrassegulv ble oppgradert med ny isolasjon, Sarnafil tekking og tarakottafargede 35x35cm heller. Det ble etablert nytt fall med nye nedløp på utsiden av bygget.</p> <p>Nytt rekkverkverk i front med 30 cm herdet glass øverst.</p> <p>Gamle bodbygg på terrassene ble revet og nye bygget opp igjen.</p> <p>Veggene mot terrassene ble tilleggisolert med 10 cm og kledd med Royalimpregnert kledning. Terrassedør og vinduer på denne veggen ble også byttet.</p> <p>Øst- og vestveggene (inngang nede og oppe) ble isolert og kledd om.</p> <p>Arbeidene ble utført av Andersen & Bakke AS. Total kostnadsramme ca 4,6 mill.</p>



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 3165 **Selskapsnavn:** Røsslyngveien 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.