



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 504 000	3 353 984
Sum inntekter	1	3 504 000	3 353 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 502	68 399
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 548 759	5 716 842
Sum kostnader		1 608 261	5 785 241
Driftsresultat		1 895 739	-2 431 257
Annen rentekostnad	8	1 005 281	718 938
Sum finanskostnader		1 005 281	718 938
Netto finans		-1 005 281	-718 938
Ordinært resultat før skattekostnad		890 458	-3 150 195
Ordinært resultat etter skattekostnad		890 458	-3 150 195
Årsresultat		890 458	-3 150 195
Årsresultat etter minoritetsinteresser		890 458	-3 150 195
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		890 458	-3 150 195
Sum overføringer og disponeringer		890 458	-3 150 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 389 800	31 389 800
Sum varige driftsmidler		31 389 800	31 389 800
Sum anleggsmidler	9,14	31 389 800	31 389 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		737	
Andre fordringer		287 322	261 208
Sum fordringer		288 059	261 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6,10	2 872 645	2 755 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 872 645	2 755 125
Sum omløpsmidler		3 160 704	3 016 333
SUM EIENDELER		34 550 505	34 406 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 643 220	6 533 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-5 643 220	-6 533 678
Sum egenkapital	11	-5 639 420	-6 529 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	6	175 007	175 007
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	12,13, 14	39 579 888	9 957 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		326 069	324 234
Skyldige offentlige avgifter		760	2 227
Annen kortsiktig gjeld		108 202	24 666
Sum kortsiktig gjeld		435 030	351 127
Sum gjeld		40 189 925	10 483 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 550 505	3 953 256



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 409784

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 504 000	3 353 984
Sum inntekter	1	3 504 000	3 353 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 502	68 399
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 548 759	5 716 842
Sum kostnader		1 608 261	5 785 241
Driftsresultat		1 895 739	-2 431 257
Annen rentekostnad	8	1 005 281	718 938
Sum finanskostnader		1 005 281	718 938
Netto finans		-1 005 281	-718 938
Ordinært resultat før skattekostnad		890 458	-3 150 195
Ordinært resultat etter skattekostnad		890 458	-3 150 195
Årsresultat		890 458	-3 150 195
Årsresultat etter minoritetsinteresser		890 458	-3 150 195
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		890 458	-3 150 195
Sum overføringer og disponeringer		890 458	-3 150 195



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

31 389 800	31 389 800
31 389 800	31 389 800

Sum anleggsmidler	9,14	31 389 800	31 389 800
-------------------	------	------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

737	
287 322	261 208
288 059	261 208

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

6,10	2 872 645	2 755 125
	2 872 645	2 755 125

Sum omløpsmidler		3 160 704	3 016 333
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		34 550 505	34 406 134
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

3 800	3 800
3 800	3 800

Opptjent egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

5 643 220	6 533 678
-5 643 220	-6 533 678

Sum egenkapital	11	-5 639 420	-6 529 878
-----------------	----	------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Sum avsetninger for
forpliktelser

6	175 007	175 007
---	---------	---------



Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld 12,13,14	39 579 888	9 957 000
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	326 069	324 234
Skyldige offentlige avgifter	760	2 227
Annen kortsiktig gjeld	108 202	24 666
Sum kortsiktig gjeld	435 030	351 127
Sum gjeld	40 189 925	10 483 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 550 505	3 953 256



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Røsslyngveien Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Røsslyngveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 890.458. Årsregnskapet 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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.

Postadresse Postboks 411, 8201 Fauske	Telefon 75 60 00 20	Bankgiro 4750.79.66272	Medlem av
Besøksadresse Storgata 56, Fauske		E-post: firmapost@fauske-revisjon.no	Den norske revisorforening



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Fauske, den 28. april 2023
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor



Noter 2022

Røsslyngveien Borettslag
Organisasjonsnr. 946 812 072

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	2 665 207	684 929
Årets resultat	890 458	-3 150 195
Opptak lån	29 680 000	11 000 000
Garasjeanlegg		5 372 792
Vedlikeholdsfond	0	150 000
Langsiktig lån 01.01.	30 452 878	20 099 613
Langsiktig lån 31.12.	29 622 888	30 452 878
Avdrag langsiktige lån	-30 509 990	-646 735
Endring disponible midler	60 468	1 980 278
Disponible midler 31.12.	2 725 675	2 665 207

Omløpsmidler	3 160 704	3 016 333
Kortsiktig gjeld	-435 030	-351 127
Disponible midler	2 725 674	2 665 206

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 1 - driftsinnteker

	2022	2021
Felleskostnader	3 184 489	3 035 240
Felleskostnader bredbånd	319 511	318 744
Sum	3 504 000	3 353 984

Note 2 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2022	2021
Lønnskostnader	1 688	10 080
Arbeidsgiveravgift	2 815	3 319
Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	59 503	68 399

Antall årsverk i 2022: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon. 0

Note 3 - Revisor

	2022	2021
Kostnadsført til revisjon	11 793	11 793
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	11 793	11 793

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2022	2021
Kostnadsført forretningsførerhonorar	127 305	127 300
Kostnadsført for tilleggtjenester	1 500	5 000
Sum	128 805	132 300

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.



Note 5 - Vedlikehold - andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2022	2021
Løpende vedlikehold bygg	180 897	4 182 748
Løpende vedlikehold vvs	0	8 431
Løpende vedlikehold elektro	1 300	10 525
Løpende vedlikehold utvendig	209	0
Til sammen	182 406	4 201 704

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

Andre driftsutgifter

	2022	2021
Elektrisitet	0	10 883
Renovasjon, vann, avløp ol	459 498	463 127
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Motordrevet verktøy	4 799	0
Hjelpeverktøy	1 599	0
Brøyting - gressklipping	39 389	36 575
Kontorrekvisita	0	0
Møte,kurs, oppdatering mv	0	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	4 483	3 544
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBL	5 700	5 700
Forsikring	263 597	248 707
Generalforsamling	500	6 400
Eiendomsskatt	114 444	113 940
Bankgebyr	6 951	6 794
Annen kostnad	0	585
Tv/bredbånd	318 744	318 744
Avsetning vedlikeholdsfond	0	150 000
Sum	1 225 754	1 371 049

Note 6 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2022	2021
Årets avsetning	0	150 000
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	175 007	175 007



Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 7 - Renteinntekter

	2022	2021
Renteinntekt bank/annet	0	0
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
Sum	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	2022	2021
Rentekostnad lån	1 005 281	268 308
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	1 005 281	268 308

Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1988	21 261 624
Garasjeanlegg	2015/16/21	8 662 147
Tomt	1988	1 466 030
		31 389 801

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.22	750
Bundne skattetrekkmidler pr. 31.12.22	750

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.



Note 11 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	3 800	-6 533 678	-6 529 878
Årsresultat		890 458	890 458
Egenkapital 31.12.2022	3 800	-5 643 220	-5 639 420

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 15).

Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.22	Låneopptak 2022	Avdrag 2022	Restlån 31.12.22	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN	29 680 000		29 680 000	57 112	29 622 888	25 894 801
Sparebank1 NN *	20 182 000	18 783 130		18 783 130	0	
Sparebank1 NN **	6 600 000	669 748		669 748	0	
Sparebank1 NN ***	11 000 000	11 000 000		11 000 000	0	
Sum langs. gjeld				30 509 990	29 622 888	25 894 801

Sparebank1 NN: Opptak: 2022 (sammenslåing 3 lån) Løpetid: 25 år Rentevilkår: 4,25 %

Sparebank1 NN*: Opptaksår: 2019 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,55 %

Sparebank1 NN **: Opptaksår: 2020 Løpetid: 25 år Rentevilkår: 2,55 %

Sparebank1 NN ***: Opptaksår: 2021 Løpetid: 25 år Rentvilkår: 2,20 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.22	Sum fellesgjeld 31.12.22
12	622 969	29 622 888
8	821 857	
6	845 556	
12	874 912	
Sum		29 622 888



Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 9 957 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

Bokført verdi pr. 31.12.22	
Bokført langsiktig gjeld	29 622 888
Borettsinnskudd	9 957 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	39 579 888
Bokført verdi av pantsatt eiendom	31 389 800

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter eksl fellesgjeld kr 1.806.250,-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.