



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 223 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		870 000	870 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		254 659	441 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>254 659</b>	<b>441 619</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>615 341</b>	<b>428 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>197</b>
Annen finanskostnad		40 388	88 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 388</b>	<b>88 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 388</b>	<b>-88 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 953	340 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		13 058 514	13 058 514
Sum varige driftsmidler		13 058 514	13 058 514
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 058 514	13 058 514
<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		595 627	566 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 627	566 507
Sum omløpsmidler		595 627	566 507
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 654 141</b>	<b>13 625 021</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 531 809	4 956 857
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 531 809</b>	<b>4 956 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 532 809</b>	<b>4 957 857</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		4 709 502	5 243 108
Øvrig langsiktig gjeld		3 125 000	3 125 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 834 502</b>	<b>8 368 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 834 502</b>	<b>8 368 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		286 830	295 431
Leverandørgjeld			3 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>286 830</b>	<b>299 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 121 332</b>	<b>8 667 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 654 141</b>	<b>13 625 021</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251733

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 223 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 986 223 053  
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		870 000	870 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		254 659	441 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>254 659</b>	<b>441 619</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>615 341</b>	<b>428 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>197</b>
Annen finanskostnad		40 388	88 425
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 388</b>	<b>88 425</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 388</b>	<b>-88 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 953	340 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>



Organisasjonsnr: 986 223 053  
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 13 058 514 13 058 514  
Sum varige driftsmidler 13 058 514 13 058 514

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 13 058 514 13 058 514

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Sum fordringer 0 0

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 595 627 566 507  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 595 627 566 507

Sum omløpsmidler 595 627 566 507

SUM EIENDELER 13 654 141 13 625 021

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 000 1 000  
Sum innskutt egenkapital 1 000 1 000

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 5 531 809 4 956 857  
Sum opptjent egenkapital 5 531 809 4 956 857



Sum egenkapital	5 532 809	4 957 857
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 709 502	5 243 108
Øvrig langsiktig gjeld	3 125 000	3 125 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 834 502	8 368 108
Sum langsiktig gjeld	7 834 502	8 368 108
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	286 830	295 431
Leverandørgjeld		3 625
Sum kortsiktig gjeld	286 830	299 056
Sum gjeld	8 121 332	8 667 164
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 654 141</b>	<b>13 625 021</b>



Organisasjonsnr: 986 223 053  
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4689 Rosk toppen Borettslag





## Til andelseierne i Rosk toppen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 19 april 2022 kl. 18:00 i Rosk hadle 2A.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosk toppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rosk toppen Borettslag  
avholdes 19 april 2022 kl. 18:00 i Rosk hadle 2A.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Nærbø 03.03.2022  
Styret i Rosk toppen Borettslag

Tim Ronny Andersen      Robert Hegrestad      Skjalg Mauland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tim Ronny Andersen	Roskhadle 2 A
Styremedlem	Robert Hegrestad	Roskhadle 2 G
Styremedlem	Skjalg Mauland	Roskhadle 2 K

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tim Ronny Andersen Roskhadle 2 A

#### Varadelegert

Robert Hegrestad Roskhadle 2 G

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Rosktoppen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Rosktoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986223053, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Roskhadle 2A - K

Gårds- og bruksnummer:

26 1064

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.

Rosktoppen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 870 000.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 254 659.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre utgifter enn budsjettert.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 574 953 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 308 797 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det blitt budsjettert med kr 25 000 i 2022.

### **Kommunale avgifter i HÅ kommune**

I posten kommunale avgifter er det blitt budsjettert med kr 97 274 i 2022.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har det blitt budsjettert med kr 100 630. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosktoppen Borettslag.

### **Lån**

Rosktoppen Borettslag har lån i Husbanken.

Annuitetslån med flytende rente på 0.89 %.

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



Rosktoppen Borettslag

**Forretningsførerhonorar**

I posten forretningsførerhonorar er det blitt budsjettet med kr 34 188 i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ROSKTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 223 053, KUNDENR. 4689

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>267 450</b>	<b>440 020</b>	<b>267 450</b>	<b>308 797</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	574 953	340 153	535 300	564 208
Fradrag for avdrag på langs. lån 10	-533 606	-512 722	-528 000	-537 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>41 347</b>	<b>-172 569</b>	<b>7 300</b>	<b>27 208</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>308 797</b>	<b>267 451</b>	<b>274 750</b>	<b>336 005</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	595 627	566 507
Kortsiktig gjeld	-286 830	-299 056
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>308 797</b>	<b>267 451</b>

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM



ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 986 223 053, KUNDENR. 4689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	870 000	870 000	870 000	870 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-4 795	-3 625	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-33 355	-32 545	-33 500	-34 188
Konsulenthonorar	4	-2 888	-2 538	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-23 770	-220 905	-55 000	-25 000
Forsikringer		-91 481	-87 597	-90 000	-100 630
Kommunale avgifter	6	-94 024	-90 224	-92 000	-97 274
Andre driftskostnader	7	-2 346	-2 185	-2 700	-2 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-254 659</b>	<b>-441 619</b>	<b>-283 700</b>	<b>-269 792</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>615 341</b>	<b>428 381</b>	<b>586 300</b>	<b>600 208</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	197	0	0
Finanskostnader	8	-40 388	-88 425	-51 000	-36 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 388</b>	<b>-88 228</b>	<b>-51 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>574 953</b>	<b>340 153</b>	<b>535 300</b>	<b>564 208</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		574 953	340 153		

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM



ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 986 223 053, KUNDENR. 4689

BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	12 148 514	12 148 514
Tomt		910 000	910 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 058 514</b>	<b>13 058 514</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		595 627	566 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>595 627</b>	<b>566 507</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 654 141</b>	<b>13 625 021</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		5 531 809	4 956 857
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 532 809</b>	<b>4 957 857</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	4 709 502	5 243 108
Borettsinnskudd	11	3 125 000	3 125 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 834 502</b>	<b>8 368 108</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	3 625
Påløpte renter		19 210	30 438
Påløpte avdrag		267 620	264 993
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>286 830</b>	<b>299 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 654 141</b>	<b>13 625 021</b>
Pantstillelse	12	13 125 000	13 125 000
Garantiansvar		0	0

Hå, 03.03.2022  
Styret i Rosk toppen Borettslag

Tim Ronny Andersen

Robert Hegrestad

Skjalg Mauland

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM



BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	870 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>870 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 795.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 888
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 888</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 857
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 770</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM



Vann- og avløpsavgift	-17 616
Avløpsavgift	-39 618
Feieavgift	-1 040
Renovasjonsavgift	-35 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-94 024</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-237
Bank- og kortgebyr	-2 049
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 346</b>

**NOTE: 8**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-40 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 388</b>

**NOTE: 9**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	12 148 514
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 148 514</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.26/bnr.1064

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

**NOTE: 10**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 756 892
Nedbetalt i år	533 606
	-4 709 502
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 709 502</b>

**NOTE: 11**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-3 125 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 125 000</b>

**NOTE: 12**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 125 000
-----------------	-----------

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM



Pantelån	4 709 502
Påløpte avdrag	267 620
	<b>8 102 122</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 148 514
Tomt	910 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 058 514</b>

---

BESKYTTET

---

Transaksjon 09222115557464276683



Signert STRA, SRH, SSM

---



Til generalforsamlingen i Rosk toppen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Rosk toppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rosk toppen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 10. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## Innkommen sak

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562406. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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.



Rosk toppen Borettslag

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.