



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

### 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, 01.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 400	528 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>528 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		444 041	480 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>461 156</b>	<b>497 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 244</b>	<b>30 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 029	833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 029</b>	<b>833</b>
Annen finanskostnad		57 266	39 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 266</b>	<b>39 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 237</b>	<b>-39 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 007	-8 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		2 380 828	2 372 209
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			694
Andre fordringer		14 642	9 282
Sum fordringer		14 642	9 976
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		422 582	387 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		422 582	387 435
Sum omløpsmidler		437 224	397 411
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 818 052</b>	<b>2 769 620</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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>			
Annen egenkapital		903 034	865 026
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>903 034</b>	<b>865 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>903 834</b>	<b>865 826</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		1 727 778	1 821 235
Øvrig langsiktig gjeld		87 777	79 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 815 555</b>	<b>1 900 435</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 815 555</b>	<b>1 900 435</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		426	225
Leverandørgjeld		91 319	35
Annen kortsiktig gjeld		6 918	3 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 664</b>	<b>3 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 914 218</b>	<b>1 903 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 818 052</b>	<b>2 769 620</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358791

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 400	528 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>528 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		444 041	480 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>461 156</b>	<b>497 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 244</b>	<b>30 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 029	833
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 029</b>	<b>833</b>
Annen finanskostnad		57 266	39 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 266</b>	<b>39 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 237</b>	<b>-39 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 007	-8 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

## 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

627 788

627 788

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1 744 421

1 744 421

Sum varige driftsmidler

2 372 209

2 372 209

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

8 619

Sum finansielle

anleggsmidler

8 619

0

Sum anleggsmidler

2 380 828

2 372 209

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

694

Andre fordringer

14 642

9 282

Sum fordringer

14 642

9 976

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

###### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

422 582

387 435

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

422 582

387 435

Sum omløpsmidler

437 224

397 411

SUM EIENDELER

2 818 052

2 769 620

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	903 034	865 026
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>903 034</b>	<b>865 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>903 834</b>	<b>865 826</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 727 778	1 821 235
Øvrig langsiktig gjeld	87 777	79 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 815 555</b>	<b>1 900 435</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 815 555</b>	<b>1 900 435</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	426	225
Leverandørgjeld	91 319	35
Annen kortsiktig gjeld	6 918	3 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>98 664</b>	<b>3 359</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 914 218</b>	<b>1 903 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 818 052</b>	<b>2 769 620</b>



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

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





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anette Braanaas Kristiansen	Rolsdorps Veg 4
Styremedlem	May Brit Beck	Rolsdorps Veg 2
Styremedlem	Anders Nygård	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Birgitte Kjøsberg	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Tormod Torkildsby	Rolsdorps Veg 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anette Braanaas Kristiansen Rolsdorps Veg 4

#### Varadelegert

Tormod Torkildsby Rolsdorps Veg 4

### 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 Rolsdorpsvei 2 - 4

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rolsdorpsvei 2 - 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954017737, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 352

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.

Rolsdorpsvei 2 - 4 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Styrets arbeid 2022

- **Styre-, budsjett- og regnskapsmøter** er protokollført på styrerommet.no.
- **Gressklipping:** Utført av Berget Trefelling & Tjenester.
- **Snøkjøring:** Utført av Schulstadsveen Maskindrift AS.
- **Rens av takrenner og utskifting av ødelagt takstein:** Utført av Berget Trefelling & Tjenester.
- **Årlig dugnad:** Container fra Ragn-Sells ble leid inn til felles dugnad i mai.
- **Utvendig maling:** Tore Werner Olsen AS har stått for utvendig maling av firemannsboligene. Prosjektet har tatt lengre tid enn forespeilet, og det gjenstår noen utbedringer.
- **Beising av verandagulv:** Det ble kjøpt inn terrassebeis slik at beboere selv kunne beise sine verandaer.
- **Ringeklokker:** Det har vært problemer med ringeklokker i begge bygg i etterkant av fasadevasken utført i forbindelse med maleprosjektet. Malefirmaet Tore Werner Olsen AS har dekket noen av disse kostnadene, mens noe må dekkes av borettslaget selv.
- **Felleskostnader:** Etter anbefaling fra OBOS ble felleskostnader økt med 5 % fra 01.01.23.

### Styrets planer for neste periode:

Styret har ikke planlagt større prosjekter eller rehabilitering for neste periode utover ordinært vedlikehold. Malefirmaet Tore Werner Olsen AS skal ferdigstille arbeidet så fort som mulig i løpet av vår/sommer 2023. Det er kun utbedringer som gjenstår, herunder å rengjøre enkelte vinduer samt å male enkelte vannbrett sorte.



## 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.

### 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### **Kommunale avgifter i ELVERUM kommune**

Det er budsjettet med kr 120 000,-.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Rolsdorpsvei 2 - 4.

### **Lån**

Rolsdorpsvei 2 - 4 har 2 lån i OBOS Banken.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettet med kr 34 000,-.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolsdorpsvei 2-4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolsdorpsvei 2-4 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

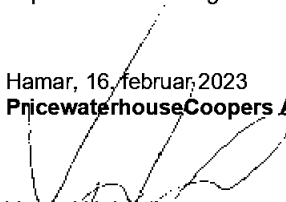


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 16. februar, 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>394 052</b>	<b>500 737</b>	<b>394 052</b>	<b>338 560</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		38 007	-8 376	22 900	119 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-93 457	-98 309	-101 000	-88 000
Innsk. øremerk. bankkto		-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-55 492</b>	<b>-106 685</b>	<b>-78 100</b>	<b>31 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>338 560</b>	<b>394 052</b>	<b>315 952</b>	<b>369 960</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		437 224	397 411		
Kortsiktig gjeld		-98 664	-3 359		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>338 560</b>	<b>394 052</b>		



**ROLSDORPHSVEI 2-4**  
**ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	554 400	528 000	554 000	582 000
Innbetalinger		0	0	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>554 400</b>	<b>528 000</b>	<b>556 000</b>	<b>584 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 600	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-31 735	-30 815	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-1 320	-4 773	-5 000	-3 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-114 726	-165 052	-148 000	-15 000
Forsikringer		-40 226	-33 875	-36 000	-45 000
Kommunale avgifter	8	-111 686	-107 188	-114 000	-120 000
Energi/fyring		-29 942	-23 214	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 033	-54 960	-58 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-61 773	-54 169	-53 000	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-461 156</b>	<b>-497 362</b>	<b>-496 100</b>	<b>-391 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>93 244</b>	<b>30 638</b>	<b>59 900</b>	<b>192 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 029	833	0	0
Finanskostnader	11	-57 266	-39 847	-37 000	-73 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-55 237</b>	<b>-39 014</b>	<b>-37 000</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 007</b>	<b>-8 376</b>	<b>22 900</b>	<b>119 400</b>
Til opptjent egenkapital		38 007	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-8 376		



**ROLSDORPHSVEI 2-4**  
**ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	552 454	552 454
Tomt		75 334	75 334
Andre varige driftsmidler	13	1 744 421	1 744 421
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 380 828</b>	<b>2 372 209</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	694
Forskuddsbetalte kostnader		14 642	9 282
Driftskonto OBOS-banken		267 630	84 109
Sparekonto OBOS-banken		154 952	303 326
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>437 224</b>	<b>397 411</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 818 052</b>	<b>2 769 620</b>

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

Innskutt egenkapital 8 * 100	800	800
Opptjent egenkapital	903 034	865 026
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>903 834</b>	<b>865 826</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 727 778	1 821 235
Borettsinnskudd	15	79 200	79 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 815 555</b>	<b>1 900 435</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		91 319	35
Påløpte renter		426	225
Annen kortsiktig gjeld	17	6 918	3 099
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98 664</b>	<b>3 359</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 818 052</b>	<b>2 769 620</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	2 200 000	2 200 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 13. februar 2023

Styret i Rolsdorpsvei 2-4

Anette Braanaas Kristiansen/s/ May Brit Beck/s/ Anders Nygård/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.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader, kap	554 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>554 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</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 2021/2022, og er på kr 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 320</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-106 991
Drift/vedlikehold elektro	-6 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 069
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-114 726</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 160
Vann- og avløpsavgift	-40 108
Feieavgift	-2 600
Renovasjonsavgift	-27 818
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-111 686</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 463
Vaktmestertjenester	-788
Snørydding	-19 450
Gressklipping	-33 643
Andre fremmede tjenester	-88
Kontor- og datarekvisita	-749
Andre kontorkostnader	-1 528
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-61 773</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	361
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 668
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 029</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 354
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 266</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	552 454
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>552 454</b>

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.30/bnr.352

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrasser	
Kostpris	1 744 421
	1 744 421
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 744 421</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 639 051
Nedbetalt tidligere	267 324
Nedbetalt i år	65 380
	-1 306 347

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,5 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	50 492
Nedbetalt i år	28 077
	-421 431

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 727 778</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1960	-79 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-79 200</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-8 577
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 577</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 918
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 918</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 200
Pantelån	1 727 778
<b>TOTALT</b>	<b>1 806 978</b>

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

Bygninger	552 454
Tomt	75 334
<b>TOTALT</b>	<b>627 788</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655091. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Bytte av resterende vinduer	
2016 - 2016	Bytte av verandadører og viduer samt all	Bytte av verandadører og viduer samt alle kjellervinduer
2013 - 2013	Utskifting av vinduer mot sør og nord	
2011 - 2012	Nye utvendig vann- og kloakkrør	Nye utvendig vann- og kloakkrør til det offentlige
2008 - 2008	Beising av garasje	
2007 - 2007	Beising av hus	
2006 - 2006	Ny utvendig panel og tilbygg veranda	
2005 - 2005	Nye ytterdører og callinganlegg/døråpner	
2003 - 2003	Nye tak	
1995 - 1995	Nye varmtvannsberedere	