



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 968 254 219  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSSELAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 12.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 19.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		630 000	630 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>630 000</b>	<b>630 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		345 136	344 919
<b>Sum kostnader</b>		<b>367 156</b>	<b>367 739</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>262 844</b>	<b>262 261</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 152	4 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 152</b>	<b>4 095</b>
Annen finanskostnad		130 732	157 410
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 732</b>	<b>157 410</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-128 580</b>	<b>-153 315</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		134 264	108 946
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		4 366 560	4 366 560
Sum varige driftsmidler		4 366 560	4 366 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 560	4 366 560
<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		590 754	562 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 754	562 240
Sum omløpsmidler		590 754	562 240
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 957 314</b>	<b>4 928 800</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 041 499	2 175 763
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 041 499</b>	<b>-2 175 763</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 039 999</b>	<b>-2 174 263</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 453 294	5 615 515
Øvrig langsiktig gjeld		1 486 560	1 486 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 939 854</b>	<b>7 102 075</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 939 854</b>	<b>7 102 075</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		590	969
Leverandørgjeld		56 869	18
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 459</b>	<b>988</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 997 313</b>	<b>7 103 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 957 314</b>	<b>4 928 800</b>



## Årsmøte 2021

Rosseland Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 12. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Rosseland Borettslag. Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4684>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av valgkomité
6. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rosseland Borettslag**

Bjørg Odland

Oddny Torvanger

Berit Bryne

Lindis Salte Hansen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Tone Andersen og Petter Olsen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 20 000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Innkalling til generalforsamling i Rosseland BRL.pdf



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Rosseland Borettslag  
avholdes digitalt på Vibbo 7.-12. april 2021

---

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret settes til kr 20.000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er ikke mottatt

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Bryne, 10.03. 2021  
Styret i Rosseland Borettslag

Bjørg Odland   Oddny Torvanger   Berit Bryne   Lindis Salte Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Björg Odland	Olav Kyrresgate 15
Nestleder	Oddny Torvanger	Olav Kyrres Gate 5
Styremedlem	Berit Bryne	Kong Haralds Gate 9
Styremedlem	Lindis Salte Hansen	Olav Kyrres Gate 11
Varamedlem	Kirsten Nærdal Bøe	Olav Kyrres Gate 3
Varamedlem	Marte Larsen	Kong Haralds Gate 7
Varamedlem	Janne Nese	Olav Kyrresgate 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Björg Odland

Olav Kyrresgate 15

Varadelegert

Berit Bryne

Kong Haralds Gate 9

### Valgkomiteen

Tone Hundsnes Andersen

Olav Kyrres Gate 7

Janne Nese

Olav Kyrresgate 1

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Rosseland Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Rosseland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968254219, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Olav Kyrres gate 1 - 17

Kong Haralds gate 1 -11

Gårds- og bruksnummer :

2 640

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rosseland 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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 630 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 367 156.

### Resultat

Årets resultat på kr 134 264 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 31.12.2020 kr 533 295 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 170 000.

### Kommunale avgifter i Time kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3%.



Rosseland Borettslag

## **Forsikring**

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosseland Borettslag.

## **Lån**

Rosseland Borettslag har lån i OBOS banken.

Flytende rente p.t 2,02 %. Forventes innfridd 30.06.2045.

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

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettet med kr 47 800.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på kr 500 per andel fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



## ROSSELAND BORETTSLAG ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>561 252</b>	<b>602 808</b>	<b>561 252</b>	<b>533 295</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		134 264	108 946	-30 820	135 840
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-162 221	-150 503	-150 000	-175 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-27 957</b>	<b>-41 557</b>	<b>-180 820</b>	<b>-39 160</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>533 295</b>	<b>561 252</b>	<b>380 432</b>	<b>494 135</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		590 754	562 240
Kortsiktig gjeld		-57 459	-988
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>533 295</b>	<b>561 252</b>





## ROSSELAND BORETTSLAG ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	630 000	630 000	630 000	720 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>630 000</b>	<b>630 000</b>	<b>630 000</b>	<b>720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-4 219	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-48 345	-47 025	-48 200	-47 800
Konsulenthonorar		0	-750	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-81 500	-39 000	-150 000	-170 000
Forsikringer		-86 862	-81 203	-89 300	-95 550
Kommunale avgifter	7	-117 874	-159 935	-164 000	-121 490
Andre driftskostnader	8	-3 336	-10 381	-13 500	-10 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-367 156</b>	<b>-367 739</b>	<b>-496 820</b>	<b>-477 160</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>262 844</b>	<b>262 261</b>	<b>133 180</b>	<b>242 840</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 152	4 095	0	0
Finanskostnader	10	-130 732	-157 410	-164 000	-107 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-128 580</b>	<b>-153 315</b>	<b>-164 000</b>	<b>-107 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>134 264</b>	<b>108 946</b>	<b>-30 820</b>	<b>135 840</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		134 264	108 946		





**ROSSELAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 968 254 219, KUNDENR. 4684**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	4 257 505	4 257 505
Tomt		109 055	109 055
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 366 560</b>	<b>4 366 560</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		146 754	120 368
Sparekonto OBOS-banken		444 000	441 872
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>590 754</b>	<b>562 240</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 957 314</b>	<b>4 928 800</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	12	-2 041 499	-2 175 763
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 039 999</b>	<b>-2 174 263</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 453 294	5 615 515
Borettsinnskudd	14	1 486 560	1 486 560
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 939 854</b>	<b>7 102 075</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 869	19
Påløpte renter		590	969
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 459</b>	<b>988</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 957 314</b>	<b>4 928 800</b>
Pantstillelse	15	7 486 560	7 486 560
Garantiansvar		0	0



Time, 23.02.2021  
Styret i Rosseland Borettslag

Bjørge Odland /s/

Berit Bryne /s/

Lindis Salte Hansen /s/

Oddny Torvanger /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	630 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>630 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 219.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 113



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-81 500**

---

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-27 032
Avløpsavgift	-43 922
Feieavgift	-5 590
Renovasjonsavgift	-41 330

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-117 874**

---

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-67
Andre kontorkostnader	-398
Porto	-195
Drivstoff biler, maskiner osv.	-623
Bank- og kortgebyr	-2 053

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-3 336**

---

**NOTE: 9****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 128

---

**SUM FINANSINNETEKTER** **2 152**

---

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 732
--	----------

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-130 732**

---

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

Kostpris/bokført verdi 1978	4 257 505
-----------------------------	-----------

---

**SUM BYGNINGER** **4 257 505**

---

Tomten ble kjøpt i 1978.

Gnr.2/bnr.640

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

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	384 485
Nedbetalt i år	162 221
	<u>-5 453 294</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 453 294</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-1 486 560
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 486 560</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 486 560
Pantelån	5 453 294
<b>TOTALT</b>	<b>6 939 854</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 257 505
Tomt	109 055
<b>TOTALT</b>	<b>4 366 560</b>





Til generalforsamlingen i Rosseland Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Rosseland Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
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



Uavhengig revisors beretning – Rosseland Borettslag



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 sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid.

Styret mener å ha utført oppgaver jfr. §8-2 i vedtektene. Vedtak fra generalforsamling er fulgt opp, styremøter er gjennomført og protokoller er signert og arkivert i OBOS sitt sak- og arkivsystem som kalles Styreverrommet. Det er gjennomført 11 styremøter og 2 ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret har valgt å bruke Vibbo for formidling av informasjon til andelseierne. Vibbo kan lastes ned som applikasjon til mobiltelefoner. Det fleste andelseiere har samtykket til elektronisk kommunikasjon. Øvrige andelseiere får informasjon konvensjonelt.

Det er fortløpende vedlikeholdsoppgaver som må utføres. Styret har inngått serviceavtale med Byggelaget.

Styret har valgt å øke beløp på felleskostnader til det nivå som var i 2018. Under punktet *Kommentarer til budsjett*, kommer det fram at på tross av økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres. Det er nødvendig å ha disponible midler da det stadig er småreparasjoner som må utføres. Styret må planlegge for flere år framover. Det er større kostnadskrevene oppgaver må utføres innen få år. Garasjene er i dårlig stand, særlig er det problem med overvann og slitt golv. Overvann fører til roteskade på treverk. Større rehabilitering må forventes og planlegges. Tidsplan og gjennomføring av maling av hele boligmassen må nytt styret ta stilling til. Det samme med tilrettelegging for å lade elektriske biler. Myndighetene har varslet at borettslag vil bli pålagt å legge til rette for dette.

Det ble gjennomført HMS- runde høsten 2020, med særlig oppmerksomhet på brannsikring. Borettslaget har plikter når det gjelder dette emne, se punktene Brannsikringsutstyr og HMS under. I forbindelse med denne gjennomgangen ble det stilt spørsmål om brannskille. Styret engasjert BrannCon til å vurdere brannskille. I den forbindelse ble det avdekket utetthet ved sutaksplate som krevde fuging med brannsikker fugemasse. Videre kom det fram viktighet av å sjekke røykvarslere og seriekopling av røykvarslere ble anbefalt.

Det står i rapporten:

#### *Generell tilbakemelding:*

Det er veldig bra at dere har årlig sjekk på røykvarslere. Denne sjekken bør inneholde en erklæring om at batteri er byttet og at røykvarslere er testet. Det anbefales at sameiet enes om at hver eier installerer seriekoblede røykvarslere innenfor hver boenhet. Røykvarslere skal dekke sone utenfor kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Det må være minst en detektor per etasje.

Fullstendig rapporten fra BrannCon er lagt ved.

Annen aktivitet: I løpet av 2020 ble det oppført snuplass for biler på stor fellesplen mot vest. Time kommune utførte arbeidet og tok kostnaden. Det er felt trær, og hekke er plantet ved stor fellesplen. Acodrens ble lagt ned ved garasjer Kong Haraldsgate. Styret har gitt uttalelse på Time kommune sin høring vedrørende overvannssikring i området. Arbeid og planer med overvannssikring har innslag av trafikktrygghet. Styret gjorde oppmerksom på trafikkfare omkring garasjer og om økt mengde overvann ved garasjene



Kong Haraldsgate etter endring i gatenett og redusert høyde på fortauskant. Ellers er det utført småreparasjoner som ble meldt inn i punktet «annet» ved HMS- gjennomgang.

### **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 562397. 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.

### **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.



Rosseland 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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.



**4684 Rosseland Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Bjørg Odland

Adresse: Olav Kyrresgt. 15  
E-postadresse Odland54@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Oddny Torvanger

Adresse: Olav Kyrresgt. 5.  
E-postadresse: oddny.torvanger@gmail.com

Navn: Lindis Salte Hansen

Adresse: Olav Kyrresgt. 11  
E-postadresse: lindissh@hotmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Berit Bryne

Adresse: Kong Haraldsgt. 7  
E-postadresse: berit.bryne@gmail.com

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Kirsten Nærland Bøe

Adresse: Olav Kyrresgt. 3  
E-postadresse: knaerdalboe@gmail.com

2. Navn: Janne Nese

Adresse: Olav Kyrresgt. 1  
E-postadresse: janne.g.nese@gmail.com

3. Navn: Ingeborg Grøsfjeld

Adresse: Kong Haraldsgt. 1  
E-postadresse: ingeborghelena@gmail.com

4. Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Bjørg Odland

Adresse: Olav Kyrresgt. 15

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Berit Bryne

Adresse: Kong Haraldsgt. 9

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Petter Olsen

Adresse: Kong Haraldsgt. 11  
E-postadresse: olsen.petter@gmail.com

Navn: Janne Nese

Adresse: Olav Kyrresgt. 1  
E-postadresse: janne.g.nese@gmail.com


Dato, 21.02.2021

I valgkomiteen for Rosseland Borettslag

Janne Nese

Tone Hundsnes Andersen



 <b>BRANNCON</b>	Vårt prosjektnummer: 210350	Oppdragsgiver: Rosslund Borettslag
	<b>Brannteknisk notat vedrørende utførelse av brannskille</b>	
Prosjektnavn: Rosslund Borettslag Prosjektadresse: Olav Kyrres gate 15 Gårdsnummer: 2 Bruksnummer: 640	Dato: 08.02.21 Revisjon: 0 Utarbeidet av: Ronny Dirdal Kvalitetssikrer: Stine Miljeteig	

### Innledning

BrannCon AS er engasjert for å vurdere utført brannskille mot loft og luftkasser. Bygget er et rekkehus, oppført i 1978.

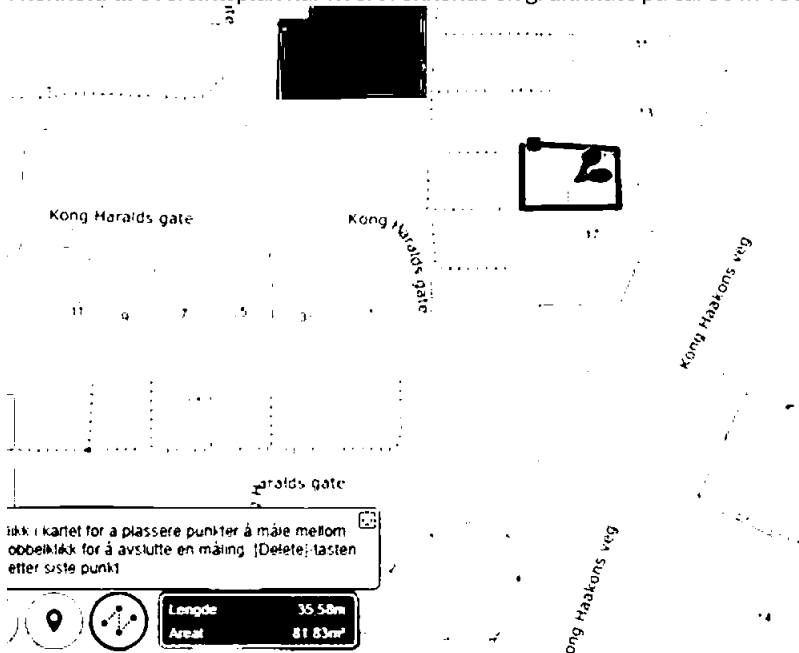
### Dokument og kravunderlag

Byggeforskrift 1985 er gjeldende regelverk for byggene (iht. forskrift om brannforebygging)

Befaring 29.01.21. Tilstede Bjørg Odland og Ronny Dirdal.

### Brannteknisk vurdering

I henhold til oversiktsplan har hvert rekkehus en grunnflate på ca. 80 m<sup>2</sup>. Se utklipp under:



Kravet som gjelder for tiltaket og kaldt loft er beskrevet i BF 85 kap 30.64. Der står det at takkonstruksjoner med hulrom skal oppdeles med branncellebegrensende vegg i arealer på høyest 400 m<sup>2</sup>.

Ved befaring fant vi at det var oppført skillevegg på kald loft mellom boenheter og at denne var gipset, hvor gipsen var ført opp til sutakplater\*. Det ble kun befart skillevegg på den ene siden, men om det er likt på andre siden, vil veggen ivareta 30 minutters brannmotstand.

Veiledningen til BF 85 gir ikke noen videre detaljer omkring hvordan brannskillet skal utføres ved takfoten, og utført løsning vurderes derfor å være i henhold til BF 85.

\*Det ble observert noen utettheter mot sutaksplater. Det anbefales at det fuges med brannsikker fugemasse:



**Generell tilbakemelding:**

Det er veldig bra at dere har årlig sjekk på røykvarslere. Denne sjekken bør inneholde en erklæring om at batteri er byttet og at røykvarslere er testet. Det anbefales at sameiet enes om at hver eier installerer seriekoblede røykvarslere innenfor hver boenhet. Røykvarslere skal dekke sone utenfor kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Det må være minst en detektor per etasje.



Sak 5

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

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

**Janne Nese**

**Petter Olsen**



Sak 6

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Bjørg Odland**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Berit Bryne**



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Bjørg Odland**

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

**Berit Bryne**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Kirsten Nærland Bøe**

**Ingeborg Grøsfjeld**

**Janne Nese**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.