



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 992	870 000
Sum inntekter		1 284 992	870 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		295 309	254 659
Sum kostnader		295 309	254 659
Driftsresultat		989 683	615 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		638	
Sum finansinntekter		638	0
Annen finanskostnad		52 639	40 388
Sum finanskostnader		52 639	40 388
Netto finans		-52 001	-40 388
Ordinært resultat før skattekostnad		937 682	574 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		937 682	574 953
Årsresultat		937 682	574 953
Totalresultat		937 682	574 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		937 682	574 953
Sum overføringer og disponeringer		937 682	574 953



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		13 058 514	13 058 514
Sum varige driftsmidler		13 058 514	13 058 514
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		13 069 288	13 058 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107	
Sum fordringer		107	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		322 373	595 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		322 373	595 627
Sum omløpsmidler		322 480	595 627
SUM EIENDELER		13 391 768	13 654 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 469 492	5 531 809
Sum opptjent egenkapital		6 469 492	5 531 809
Sum egenkapital		6 470 492	5 532 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 743 113	4 709 502
Øvrig langsiktig gjeld		3 135 721	3 125 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 878 834	7 834 502
Sum langsiktig gjeld		6 878 834	7 834 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 442	286 830
Sum kortsiktig gjeld		42 442	286 830
Sum gjeld		6 921 276	8 121 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 391 768	13 654 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480605

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 986 223 053
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 992	870 000
Sum inntekter		1 284 992	870 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		295 309	254 659
Sum kostnader		295 309	254 659
Driftsresultat		989 683	615 341
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		638	
Sum finansinntekter		638	0
Annen finanskostnad		52 639	40 388
Sum finanskostnader		52 639	40 388
Netto finans		-52 001	-40 388
Ordinært resultat før skattekostnad		937 682	574 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		937 682	574 953
Årsresultat		937 682	574 953
Totalresultat		937 682	574 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		937 682	574 953
Sum overføringer og disponeringer		937 682	574 953



Organisasjonsnr: 986 223 053
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 058 514	13 058 514
Sum varige driftsmidler		13 058 514	13 058 514
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		13 069 288	13 058 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107	
Sum fordringer		107	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		322 373	595 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		322 373	595 627
Sum omløpsmidler		322 480	595 627
SUM EIENDELER		13 391 768	13 654 141
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	6 469 492	5 531 809
Sum opptjent egenkapital	6 469 492	5 531 809
Sum egenkapital	6 470 492	5 532 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 743 113	4 709 502
Øvrig langsiktig gjeld	3 135 721	3 125 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 878 834	7 834 502
Sum langsiktig gjeld	6 878 834	7 834 502
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 442	286 830
Sum kortsiktig gjeld	42 442	286 830
Sum gjeld	6 921 276	8 121 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 391 768	13 654 141



Organisasjonsnr: 986 223 053
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

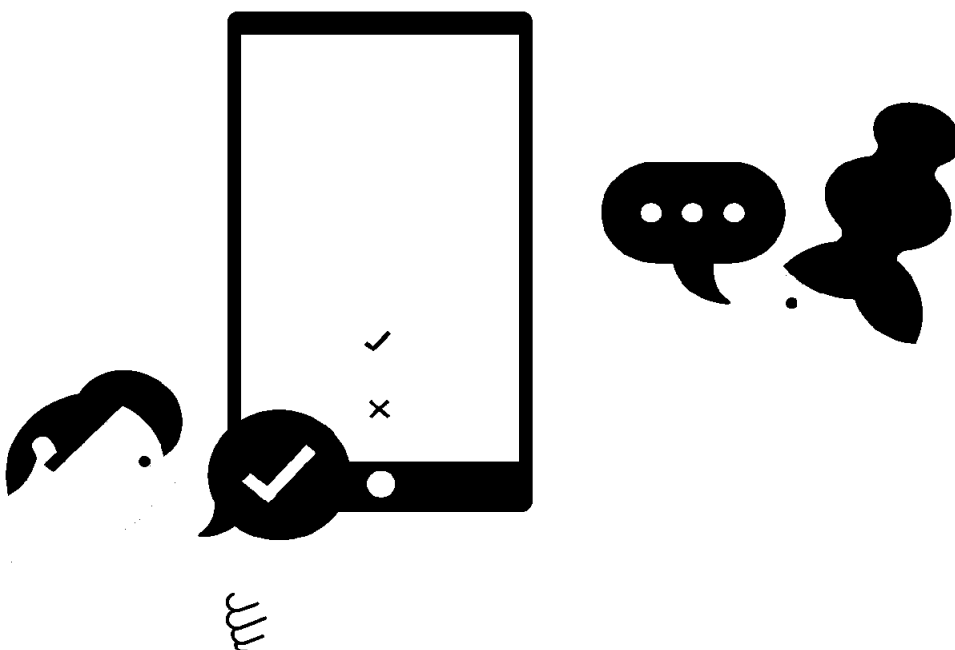
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Rosk toppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2023

Selskapsnummer: 4689





Velkommen til årsmøte i Rosk toppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4689>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosk toppen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Møteinnkalling godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås det Maarja Risa fra OBOS

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS er godkjent som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Som protokoll vitner ble Tim Ronny Andersen og Kjetil Lind Olsen foreslått

Forslag til vedtak

Tim Ronny Andersen og Kjetil Lind Olsen godkjent som protokollvitner



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 4689 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tim Ronny Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Hegrestad



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tim Ronny Andresen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robert Hegrestad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tim Ronny Andersen	Roskhadle 2 A
Styremedlem	Robert Hegrestad	Roskhadle 2 G
Styremedlem	Kjetil Lind	Roskhadle 2 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tim Ronny Andersen		Roskhadle 2 A
Varadelegert		
Robert Hegrestad		Roskhadle 2 G

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post rosktoppen@styrerommet.no

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 Rosktoppen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyrer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

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 HÅ kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5%

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 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 Rosk toppen Borettslag.

Lån

Rosk toppen Borettslag har lån i Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 5%

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	308 797	267 450	308 797	280 037
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	937 682	574 953	564 208	441 440
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-546 390	-533 606	-537 000	-498 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 12	-419 999	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-53	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-28 760	41 347	27 208	-56 560
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 038	308 797	336 005	223 477
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	322 480	595 627		
Kortsiktig gjeld	-42 442	-286 830		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 038	308 797		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		42 443	0	0	569 400
Innkrevde felleskostnader	2	822 550	870 000	870 000	300 600
SUM DRIFTSINNEKTER		864 993	870 000	870 000	870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 625	-4 795	-3 500	-5 100
Forretningsførerhonorar		-34 360	-33 355	-34 188	-36 100
Konsulenthonorar	4	-36 580	-2 888	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-1 942	-23 770	-25 000	-78 000
Forsikringer		-97 562	-91 481	-100 630	-107 300
Kommunale avgifter	6	-113 926	-94 024	-97 274	-121 660
Andre driftskostnader	7	-2 313	-2 346	-2 200	-2 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-295 309	-254 659	-269 792	-357 560
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		569 684	615 341	600 208	512 440
Innbetalt andel fellesgjeld		419 999	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		989 683	615 341	600 208	512 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	638	0	0	0
Finanskostnader	9	-52 639	-40 388	-36 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-52 001	-40 388	-36 000	-71 000
ÅRSRESULTAT		937 682	574 953	564 208	441 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		937 682	574 953		





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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	12 148 514	12 148 514
Tomt		910 000	910 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
SUM ANLEGGSMIDLER		13 069 288	13 058 514
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	107	0
Driftskonto OBOS-banken		322 373	595 627
SUM OMLØPSMIDLER		322 480	595 627
SUM EIENDELER		13 391 768	13 654 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital	12	6 469 492	5 531 809
SUM EGENKAPITAL		6 470 492	5 532 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 743 113	4 709 502
Borettsinnskudd	14	3 125 000	3 125 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	10 721	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 878 834	7 834 502
KORTSIKTIG GJELD			
Påløpte renter		5 560	19 210
Påløpte avdrag		36 882	267 620
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 442	286 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 391 768	13 654 141
Pantstillelse	16	13 125 000	13 125 000
Garantiansvar		0	0

Hå, 30.03.2023

Styret i Rosk toppen Borettslag





Tim Ronny Andersen

Robert Hegrestad

Kjetil Lind

Vedlegg 1

.BESKIVET

4689 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Transaction 09222115557489989716



Signed TRA, RH, KL



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.

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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	822 550
Kapitalkostnader på IN-lån	42 336
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	107





Overført til kapitalkostnader	-42 443
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	822 550

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 580
SUM KONSULENTHONORAR	-36 580

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 942
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 942

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-21 747
Avløpsavgift	-50 132
Feieavgift	-1 133
Renovasjonsavgift	-40 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-113 926

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-146
Trykksaker	-39
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 313

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53
SUM FINANSINNTEKTER	638

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 639
SUM FINANSKOSTNADER	-52 639

NOTE: 10

BYGNINGER





Kostpris/bokført verdi 2005 12 148 514

SUM BYGNINGER 12 148 514

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: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN 107

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 107

NOTE: 12

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 6 305 389

Egenkapital fra IN tidligere 0

Egenkapital fra IN 2022 419 999

Reduksjon EK fra IN -255 896

SUM ANNEN EGENKAPITAL 6 469 492

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007 -10 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 5 290 498

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 546 390

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 419 999

-3 743 113

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -3 743 113

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005 -3 125 000

SUM BORETTSINNSKUDD -3 125 000

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -10 721

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -10 721





NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 125 000
Pantelån	3 743 113
Påløpte avdrag	36 882
Beregnete IN-forpliktelser	164 103
TOTALT	7 069 098

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

Bygninger	12 148 514
Tomt	910 000
TOTALT	13 058 514





Til generalforsamlingen i Rosk toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosk toppen Borettslag 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4889 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf



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. 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>.

Oslo, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall den 01.12 og 01.06 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.23

Selskapsnummer: 4689 Selskapsnavn: Rosk toppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkalling</p> <p>Møteinnkalling godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa fra OBOS er godkjent som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Tim Ronny Andersen og Kjetil Lind Olsen godkjent som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tim Ronny Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Robert Hegrestad

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tim Ronny Andresen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Robert Hegrestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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