



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 004 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 925 272	5 535 465
Sum inntekter		7 925 272	5 535 465
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	163 059
Annen driftskostnad		2 968 930	3 048 908
Sum kostnader		3 105 850	3 211 967
Driftsresultat		4 819 422	2 323 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 080	25 773
Sum finansinntekter		33 080	25 773
Annen finanskostnad		2 298 352	1 295 738
Sum finanskostnader		2 298 352	1 295 738
Netto finans		-2 265 272	-1 269 965
Resultat før skattekostnad		2 554 150	1 053 533
Årsresultat		2 554 150	1 053 533
Totalresultat		2 554 150	1 053 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 554 150	1 053 533
Sum overføringer og disponeringer		2 554 150	1 053 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 030 000	148 030 000
Sum varige driftsmidler		148 030 000	148 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		121 573	85 118
Sum finansielle anleggsmidler		121 573	85 118
Sum anleggsmidler		148 151 573	148 115 118
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 162
Andre fordringer		224 528	211 500
Sum fordringer		224 528	216 661
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 332	575 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 332	575 652
Sum omløpsmidler		1 428 860	792 313
SUM EIENDELER		149 580 434	148 907 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 265 387	53 711 237
Sum opptjent egenkapital		56 265 387	53 711 237
Sum egenkapital		56 660 387	54 106 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 077 631	50 283 444
Øvrig langsiktig gjeld		44 527 574	44 493 694
Sum annen langsiktig gjeld		92 605 205	94 777 138
Sum langsiktig gjeld		92 605 205	94 777 138
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		273 791	10 470
Leverandørgjeld		41 050	13 586
Sum kortsiktig gjeld		314 841	24 056
Sum gjeld		92 920 047	94 801 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 580 434	148 907 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398134

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 004 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 925 272	5 535 465
Sum inntekter		7 925 272	5 535 465
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	163 059
Annen driftskostnad		2 968 930	3 048 908
Sum kostnader		3 105 850	3 211 967
Driftsresultat		4 819 422	2 323 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 080	25 773
Sum finansinntekter		33 080	25 773
Annen finanskostnad		2 298 352	1 295 738
Sum finanskostnader		2 298 352	1 295 738
Netto finans		-2 265 272	-1 269 965
Resultat før skattekostnad		2 554 150	1 053 533
Årsresultat		2 554 150	1 053 533
Totalresultat		2 554 150	1 053 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 554 150	1 053 533
Sum overføringer og disponeringer		2 554 150	1 053 533



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		148 030 000	148 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		121 573	85 118
Sum anleggsmidler		148 151 573	148 115 118
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		224 528	5 162
Sum fordringer		224 528	211 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 332	575 652
Sum omløpsmidler		1 428 860	792 313
SUM EIENDELER		149 580 434	148 907 432
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	56 265 387	53 711 237
Sum opptjent egenkapital	56 265 387	53 711 237
Sum egenkapital	56 660 387	54 106 237
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 077 631	50 283 444
Øvrig langsiktig gjeld	44 527 574	44 493 694
Sum annen langsiktig gjeld	92 605 205	94 777 138
Sum langsiktig gjeld	92 605 205	94 777 138
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	273 791	10 470
Leverandørgjeld	41 050	13 586
Sum kortsiktig gjeld	314 841	24 056
Sum gjeld	92 920 047	94 801 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	149 580 434	148 907 432



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 642

Rolvslrud Park Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rolvsrud Park 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.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Garasjen i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tillegg 1 i Husordensreglene
8. Tillegg 2 i Husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Rolvsrud Park Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Annette S. Johnsen er møteleder

Forslag til vedtak

Annette S. Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årsrapport210224.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-



Sak 7

Tillegg 1 i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at dette legges til i husordensreglene under § 3;

Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong /leiligheten over går.

Styrets innstilling

Forslaget kommer fra styret

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag

Sak 8

Tillegg 2 i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at dette legges til i husordensreglene;

Det er kun tillatt å bruke markise/ Screening fra Markisemannen og den skal være mørke grå. Fargekode 118118 for Screen og 407/24 for Markise.

Styrets innstilling

Dette er styrets forslag

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kai Henry Laengen
- Stine Bergtun Canturk

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anne Reinholtsen
- Vigdis Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Frey
- Lise Borg

Sak 10

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:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vigdis Larsen

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Frey
- Lise Borg





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Borg	Margarethas Vei 6
Styremedlem	Kai-Henry Laengen	Margarethas Vei 4
Styremedlem	Vigdis Larsen	Margarethas Vei 2
Styremedlem	Anne Reinholtsen	Margarethas Vei 2
Varamedlem	Anne Kari Dyremyhr	Margarethas Vei 6
Varamedlem	Bente Frey	Margarethas Vei 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Varadelegert

Lise Borg Margarethas Vei 6

Valgkomiteen

Anne Kari Dyremyhr

Margarethas Vei 6

Bente Frey

Margarethas Vei 2

Det har vært 2 styreledere i 2023. Første styreleder het Christian Holsten, han satt fram til oktober 2023.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rolvsrudpark@styrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Rolvsrud Park Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Rolvsrud Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990004498, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 439

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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.

Rolvsrud Park Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023/24

Det er avholdt 9 styremøter. Har hatt 3 møter med Huseierforeningen i området, der blant annet snømåking og vedlikehold av veien ble tatt opp, dette blir tatt opp videre med kommunen.

Har vært 2 ekstraordinære årsmøter.

Har vært en del små og store saker med beboere.

Innglassingsaken jobber vi fortsatt med.

HMS runde er gått.

Har jobbet ekstremt mye med MER. Det er de som har overtatt etter at Fortum har avsluttet samarbeidet ang. El-bil lading.

Hagesaken fra i sommer er heller ikke avsluttet.

Låsfirma har endelig gjort at dørbrikkene nå virker, men det er litt arbeid igjen. Det skal bli slik at dørene automatisk går opp når brikken brukes.

Har også i år hatt mye dialog med TOMA.

Alle nødlyslampene er under utskifting, det for at de skal gå på batteri.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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 2023 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 48,24%, avløp øker med 4,05% og renovasjon øker med 14%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømtøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolvsrud Park Borettslag.

Lån

Rolvsrud Park Borettslag har 2 lån i Obos boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 utisiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02310, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROLVSRUD PARK BORETTSLAG ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		768 257	663 469	768 257	1 114 019
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 554 150	1 053 533	826 200	502 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-621 135	-948 321	-86 000	-532 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 584 678	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 575	-424	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		345 762	104 788	740 200	-29 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 114 019	768 257	1 508 457	1 084 219
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 428 860	792 313		
Kortsiktig gjeld		-314 841	-24 056		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 114 019	768 257		

**ROLVSRUD PARK BORETTSLAG**
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 851 056	2 179 713	2 472 000	3 125 904
Innkrevde felleskostnader	2	3 487 188	3 353 212	3 487 000	3 487 096
Andre inntekter	3	2 350	2 540	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 340 594	5 535 465	5 959 000	6 613 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-20 150	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-7 000	-9 000
Andre honorarer		0	-22 909	0	0
Forretningsførerhonorar		-129 715	-124 485	-129 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-21 615	-8 910	-15 000	-45 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-15 800
Drift og vedlikehold	8	-564 596	-843 669	-751 000	-601 000
Forsikringer		-253 145	-224 456	-250 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-855 036	-718 725	-898 000	-951 000
Energi/fyring		-166 583	-198 895	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-592 998	-512 227	-547 000	-623 000
Andre driftskostnader	10	-360 191	-392 991	-420 000	-424 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 105 850	-3 211 967	-3 372 800	-3 400 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 234 744	2 323 498	2 586 200	3 212 200
Innbetalt andel fellesgjeld		1 584 678	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 819 422	2 323 498	2 586 200	3 212 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 080	25 773	25 000	0
Finanskostnader	12	-2 298 352	-1 295 738	-1 785 000	-2 680 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 265 272	-1 269 965	-1 760 000	-2 680 000
ÅRSRESULTAT		2 554 150	1 053 533	826 200	532 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 554 150	1 053 533		



ROLVSRUD PARK BORETTSLAG ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	148 030 000	148 030 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 573	85 118
SUM ANLEGGSMIDLER		148 151 573	148 115 118
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 162
Forskuddsbetalte kostnader		211 418	185 674
Andre kortsiktige fordringer	14	13 110	25 826
Driftskonto OBOS-banken		1 203 514	574 856
Sparekonto OBOS-banken		818	796
SUM OMLØPSMIDLER		1 428 860	792 313
SUM EIENDELER		149 580 434	148 907 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	15	56 265 387	53 711 237
SUM EGENKAPITAL		56 660 387	54 106 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 077 631	50 283 444
Borettsinnskudd	17	44 409 000	44 409 000
Avsetning bomiljøtiltak		118 574	84 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 605 205	94 777 138
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 050	13 586
Påløpte renter		229 915	10 470
Påløpte avdrag		43 876	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 841	24 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 580 434	148 907 432
Pantstillelse	18	149 330 000	149 590 000

Vedlegg 1

16 av 24

Årsrapport210224.pdf



10

Rolvsrud Park Borettslag

Garantiansvar

0

0

Lørenskog, 19.02.2024
Styret i Rolvsrud Park Borettslag

Lise Borg/S/

Kai-henry
Laengen/s/

Vigdis
Larsen/s/

Anne Reinholtsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

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 inntektsføres 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	2 979 060
TV og Bredbånd	508 128
Kapitalkostnader på IN-lån	2 722 697
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	128 359
Overført til kapitalkostnader	-2 851 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 487 188

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	600
Skilt	1 750
SUM ANDRE INNTEKTER	2 350

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 7 111, jf. noten om andre driftskostnader.

Styret har også gått til innkjøp av ny PC for kr 8 029.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokat Børre Hagen	-5 781
Juridisk bistand, advokatfirmaet KLOSE ans	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 084



SUM KONSULENTHONORAR **-21 615**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 214
Drift/vedlikehold VVS	-27 133
Drift/vedlikehold elektro	-72 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 179
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 131
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 752
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 502
Egenandel forsikring	-12 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-564 596**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-486 948
Renovasjonsavgift	-368 088

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-855 036**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 398
Verktøy og redskaper	-663
Telefon-/kontormaskiner	-8 029
Vaktmestertjenester	-72 667
Vakthold	-12 641
Renhold ved firmaer	-189 450
Snørydding	-30 564
Gressklipping	-1 784
Andre fremmede tjenester	-2 588
Trykksaker	-1 142
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 111
Andre kontorkostnader	-263
Gaver	-1 540
Bank- og kortgebyr	-2 444

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-360 191**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 597
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 872



Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	33 080

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 255 771
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 985
Renter på leverandørgjeld	-596
SUM FINANSKOSTNADER	-2 298 352

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	148 030 000
SUM BYGNINGER	148 030 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.102/bnr.439

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	13 110
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 110

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 908 612
Egenkapital fra IN tidligere	46 178 417
Egenkapital fra IN 2023	1 584 678
Reduksjon EK fra IN	-7 406 320
SUM ANNEN EGENKAPITAL	56 265 387

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023: 5,45 %, løpetid 50 år

Opprinnelig 2007

-103 621 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 066 246

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

595 285



Nedbetalt tidligere, IN	46 178 417	
Nedbetalt i år, IN	1 584 678	
		-47 196 374
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	392 893	
Nedbetalt i år	25 850	
		-881 257
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-48 077 631

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007		-44 409 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-44 409 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 409 000
Pantelån	48 077 631
Påløpte avdrag	43 876
Beregnete IN-forpliktelser	40 356 775
TOTALT	132 887 282

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	148 030 000
TOTALT	148 030 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83307786. 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 **30.05 og 30.11** 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 642 Selskapsnavn: Rolvsrud Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

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.