



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 254 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSSELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		720 000	720 000
Sum inntekter		720 000	720 000
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	22 820
Annen driftskostnad		616 177	311 231
Sum kostnader		646 984	334 051
Driftsresultat		73 016	385 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 090	2 855
Sum finansinntekter		7 090	2 855
Annen finanskostnad		263 014	159 747
Sum finanskostnader		263 014	159 747
Netto finans		-255 924	-156 892
Resultat før skattekostnad		-182 908	229 057
Årsresultat		-182 908	229 057
Totalresultat		-182 908	229 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 908	229 057
Sum overføringer og disponeringer		-182 908	229 057



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		4 366 560	4 366 560
Sum varige driftsmidler		4 366 560	4 366 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
Sum anleggsmidler		4 389 642	4 382 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 527	612 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 527	612 308
Sum omløpsmidler		338 527	612 308
SUM EIENDELER		4 728 169	4 995 030

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 811 566	1 628 658
Sum opptjent egenkapital		-1 811 566	-1 628 658
Sum egenkapital		-1 810 066	-1 627 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 994 003	5 118 288
Øvrig langsiktig gjeld		1 509 073	1 502 641
Sum annen langsiktig gjeld		6 503 076	6 620 929
Sum langsiktig gjeld		6 503 076	6 620 929
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 159	1 234
Leverandørgjeld			24
Sum kortsiktig gjeld		35 159	1 258
Sum gjeld		6 538 235	6 622 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 728 169	4 995 030



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617842

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 254 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSSELAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 968 254 219
ROSSELAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		720 000	720 000
Sum inntekter		720 000	720 000
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	22 820
Annen driftskostnad		616 177	311 231
Sum kostnader		646 984	334 051
Driftsresultat		73 016	385 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 090	2 855
Sum finansinntekter		7 090	2 855
Annen finanskostnad		263 014	159 747
Sum finanskostnader		263 014	159 747
Netto finans		-255 924	-156 892
Resultat før skattekostnad		-182 908	229 057
Årsresultat		-182 908	229 057
Totalresultat		-182 908	229 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 908	229 057
Sum overføringer og disponeringer		-182 908	229 057



Organisasjonsnr: 968 254 219
ROSSELAND BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		4 366 560	4 366 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
Sum anleggsmidler		4 389 642	4 382 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 527	612 308
Sum omløpsmidler		338 527	612 308
SUM EIENDELER		4 728 169	4 995 030
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		1 811 566	1 628 658
Udekket tap			



Sum opptjent egenkapital	-1 811 566	-1 628 658
Sum egenkapital	-1 810 066	-1 627 158
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 994 003	5 118 288
Øvrig langsiktig gjeld	1 509 073	1 502 641
Sum annen langsiktig gjeld	6 503 076	6 620 929
Sum langsiktig gjeld	6 503 076	6 620 929
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 159	1 234
Leverandørgjeld		24
Sum kortsiktig gjeld	35 159	1 258
Sum gjeld	6 538 235	6 622 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 728 169	4 995 030



Organisasjonsnr: 968 254 219
ROSSELAND 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. 4684

Rosseland Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rosseland 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:

13. mars 2024 kl. 18:00, Rosseland ballklubb.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rosseland 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Janne Nese 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
Velges i årsmøtet



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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 27 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janne Nese

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lindis Salte Hansen
- Torill Stokka

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berge Ohm
- Dorota Iwona Janik
- Velges i årsmøte

Sak 8

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:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddny Torvanger	Olav Kyrres Gate 5
Styremedlem	Kirsten Nærdal Bøe	Olav Kyrres Gate 3
Styremedlem	Marte Larsen	Skulegata 19
Styremedlem	Janne Nese	Olav Kyrresgate 1
Varamedlem	Miriam Bill	Olav Kyrres Gate 17
Varamedlem	Lindis Salte Hansen	Olav Kyrres Gate 11
Varamedlem	Dorota Janik	Olav Kyrres Gate 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Oddny Torvanger Olav Kyrres Gate 5

Varadelegert

Marte Larsen Skulegata 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post rosseland@styrerommet.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 Rosseland Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

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

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.

Rosseland 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styret har utført sine pålagte oppgaver jfr paragraf 8-2 i vedtektene.

Det er gjennomført 7 styremøter. Referat fra styremøtene vil være arkivert i Styrerommet, som er et digitalt styreverktøy for borettslag og sameier.

Det har ved tidligere HMS-runder blitt meldt om utbedringsbehov, feil og mangler. Det som ble meldt fra om av større mangler, var defekte boddører. Dette ble allerede meldt fra om 2021/2022. De dørene med de største defekter, er blitt skiftet i 2023. Men det er enda flere igjen av gamle boddører/dører med skader i, som nok etter hvert må skiftes.

Det ble på generalforsamling 2021 orientert om at rekkehusene må males. Først planlagt i 2022. Men utsatt til 2023.

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at den enkelte andelseier skal sørge for at sin andel blir malt i løpet av sommeren 2023. Styret sørget for at rekkehusene ble rengjort, og at malingen som skulle benyttes ble anskaffet. De fleste fikk malt ferdig i løpet av sommeren. Det er allikevel noen som ikke har fått malt ferdig sin andel, og har et arbeid foran seg dette året.

Borettslaget opplevde i oktober 2023, at flere av garasjene, 1 postkasse, 1 drosjebil og 1 hus i Kong Haralds gate ble tagga. Dette ble anmeldt til politiet i løpet av kort tid etter hendelsen (ca 29/10-23). Politipatrulje var innom og kikket. Men saken ble etter hvert henlagt. De fleste klarte å få vaska spraymalingen av selv. Janne Gausland malte garasjeportene.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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



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 TIME kommune

Det er budsjettert med en økning på 4,8% på alle poster som hører til under denne posten.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Rosseland Borettslag har lån i OBOS Banken. OBBK01; annuitetslån med månedlig forfall. Antall terminer igjen: 257. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning for 2024. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rosseland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rosseland 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 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
Årsrapport med årsregnskap.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, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.		611 050	542 242	611 050	303 368
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-182 908	229 057	-23 421	-256 420
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-124 285	-160 169	-140 000	-118 000
Innsk. øremerk. bankkto		-489	-80	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-307 682	68 808	-163 421	-374 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		303 368	611 050	447 629	-71 052
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		338 527	612 308		
Kortsiktig gjeld		-35 159	-1 258		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		303 368	611 050		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	720 000	720 000	720 000	720 000
SUM DRIFTSINNEKTER		720 000	720 000	720 000	720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 807	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-27 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 125	-6 750	-4 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-53 080	-51 040	-54 000	-56 300
Konsulenthonorar		0	-1 320	-2 500	-2 500
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-187 549	-1 508	-173 000	-207 500
Forsikringer		-102 400	-95 823	-102 401	-112 600
Kommunale avgifter	7	-186 428	-148 982	-161 200	-244 200
Andre driftskostnader	8	-76 595	-2 808	-10 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-646 984	-334 051	-533 421	-681 420
DRIFTSRESULTAT		73 016	385 949	186 579	38 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 090	2 855	0	0
Finanskostnader	10	-263 014	-159 747	-210 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 924	-156 892	-210 000	-295 000
ÅRSRESULTAT		-182 908	229 057	-23 421	-256 420
Overføringer:					
Udekket tap		-182 908	0		
Reduksjon udekket tap		0	229 057		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 257 505	4 257 505
Tomt		109 055	109 055
Miljøbankkonto, øremerket		23 082	16 161
SUM ANLEGGSMIDLER		4 389 642	4 382 721
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		136 094	415 203
Sparekonto OBOS-banken		202 433	197 105
SUM OMLØPSMIDLER		338 527	612 308
SUM EIENDELER		4 728 169	4 995 030
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	12	-1 811 566	-1 628 658
SUM EGENKAPITAL		-1 810 066	-1 627 158
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 994 003	5 118 288
Borettsinnskudd	14	1 486 560	1 486 560
Avsetning bomiljøtiltak	15	22 513	16 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 503 076	6 620 929
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	24
Påløpte renter		26 095	1 234
Påløpte avdrag		9 064	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 159	1 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 728 169	4 995 030
Pantstillelse	16	7 486 560	7 486 560
Garantiansvar		0	0

Time, 12.02.2024

Styret i Rosseland Borettslag





Oddny Torvanger /s/

Kirsten Nærdal Bøe /s/

Janne Nese /s/

Marte Larsen /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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	720 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	720 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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 2022/2023, og er på kr 27 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-185 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 079
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 549





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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-59 281
Avløpsavgift	-75 431
Feieavgift	-3 040
Renovasjonsavgift	-48 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 428

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 857
Driftsmateriell	-13 511
Renhold ved firmaer	-44 300
Andre fremmede tjenester	-303
Kontor- og datarekvisita	-9 475
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 595

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 817
SUM FINANSINNTEKTER	7 090

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-263 014
SUM FINANSKOSTNADER	-263 014

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**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	881 712
Nedbetalt i år	124 285
	-4 994 003
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 994 003

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -1 486 560

SUM BORETTSINNSKUDD -1 486 560**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -22 513

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -22 513**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 486 560
Pantelån	4 994 003
Påløpte avdrag	9 064
TOTALT	6 489 627

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

Bygninger	4 257 505
Tomt	109 055
TOTALT	4 366 560





Annens informasjon om borettslaget

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.

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 13.03.24

Selskapsnummer: 4684 Selskapsnavn: Rosseland 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: _____

20 av 21

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.