



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 223 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		870 000	870 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		441 619	227 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 619</b>	<b>227 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 381</b>	<b>642 141</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		197	762
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>197</b>	<b>762</b>
Annen finanskostnad		88 425	100 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 425</b>	<b>100 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 228</b>	<b>-99 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 153	542 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 058 514	13 058 514
Sum varige driftsmidler		13 058 514	13 058 514
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 058 514	13 058 514
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 507	741 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 507	741 773
Sum omløpsmidler		566 507	741 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 625 021</b>	<b>13 800 287</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 956 857	4 616 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 956 857</b>	<b>4 616 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 957 857</b>	<b>4 617 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 243 108	5 755 830
Øvrig langsiktig gjeld		3 125 000	3 125 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 368 108</b>	<b>8 880 830</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 368 108</b>	<b>8 880 830</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 431	298 254
Leverandørgjeld		3 625	3 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 056</b>	<b>301 754</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 667 164</b>	<b>9 182 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 625 021</b>	<b>13 800 287</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549582

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 223 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROSKTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 986 223 053  
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		870 000	870 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		441 619	227 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 619</b>	<b>227 859</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>428 381</b>	<b>642 141</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		197	762
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>197</b>	<b>762</b>
Annen finanskostnad		88 425	100 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 425</b>	<b>100 046</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 228</b>	<b>-99 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 153	542 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>





<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 957 857</b>	<b>4 617 704</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 243 108	5 755 830
Øvrig langsiktig gjeld	3 125 000	3 125 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 368 108</b>	<b>8 880 830</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 368 108</b>	<b>8 880 830</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	295 431	298 254
Leverandørgjeld	3 625	3 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>299 056</b>	<b>301 754</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 667 164</b>	<b>9 182 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 625 021</b>	<b>13 800 287</b>



Organisasjonsnr: 986 223 053  
ROSKTOPPEN BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til andelseierne i Rosk toppen Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23 mars 2021 kl. 18:00 ved garasjene.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rosk toppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Rosk toppen Borettslag  
avholdes tirsdag 23 mars 2021 kl. 18:00 ved garasjene.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker å behandle

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Nærbø, 17.02.2021  
Styret i Rosk toppen Borettslag

Tim Ronny Andersen      Robert Hegrestad      Skjalg Mauland



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tim Ronny Andersen	Roskhadle 2 A
Styremedlem	Robert Hegrestad	Roskhadle 2 G
Styremedlem	Skjalg Mauland	Roskhadle 2 K

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tim Ronny Andersen Roskhadle 2 A

#### Varadelegert

Robert Hegrestad Roskhadle 2 G

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Rosk toppen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Rosk toppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986223053, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Roskhadle 2A - K

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rosk toppen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 870 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 441 619.

### Resultat

Årets resultat på kr 340 153 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 267 448 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det blitt budsjettert med 55 000 kr i 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt budsjettert med kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rosk toppen Borettslag.

### Lån

Rosk toppen Borettslag har lån Husbanken.

Annuitets lån med flytende rente på 0,79 %.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a



## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er blitt budsjettert med kr 33 500 i 2021.

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

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>440 020</b>	<b>399 648</b>	<b>440 020</b>	<b>267 450</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		340 153	542 857	430 387	535 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-512 722	-502 485	-497 000	-528 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-172 569</b>	<b>40 372</b>	<b>-66 613</b>	<b>7 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>267 451</b>	<b>440 019</b>	<b>373 407</b>	<b>274 750</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	566 507	741 773
Kortsiktig gjeld	-299 056	-301 754
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>267 451</b>	<b>440 019</b>





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	870 000	870 000	870 000	870 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-3 625	-3 500	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-32 545	-31 655	-32 763	-33 500
Konsulenthonorar	4	-2 538	-2 588	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-220 905	-8 580	-100 000	-55 000
Forsikringer		-87 597	-81 871	-90 000	-90 000
Kommunale avgifter	6	-90 224	-81 062	-82 650	-92 000
Andre driftskostnader	7	-2 185	-16 604	-12 700	-2 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-441 619</b>	<b>-227 859</b>	<b>-328 613</b>	<b>-283 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>428 381</b>	<b>642 141</b>	<b>541 387</b>	<b>586 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	197	762	0	0
Finanskostnader	9	-88 425	-100 046	-111 000	-51 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-88 228</b>	<b>-99 284</b>	<b>-111 000</b>	<b>-51 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>340 153</b>	<b>542 857</b>	<b>430 387</b>	<b>535 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 153	542 857		





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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	12 148 514	12 148 514
Tomt		910 000	910 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 058 514</b>	<b>13 058 514</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		566 507	741 773
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>566 507</b>	<b>741 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 625 021</b>	<b>13 800 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		4 956 857	4 616 704
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 957 857</b>	<b>4 617 704</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	5 243 108	5 755 830
Borettsinnskudd	12	3 125 000	3 125 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 368 108</b>	<b>8 880 830</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 625	3 500
Påløpte renter		30 438	51 994
Påløpte avdrag		264 993	246 260
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>299 056</b>	<b>301 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 625 021</b>	<b>13 800 287</b>
Pantstillelse	13	13 125 000	13 125 000
Garantiansvar			

Hå, 17.02.2021





Styret i Rosk toppen Borettslag

Tim Ronny Andersen

Robert Hegrestad

Skjalg Mauland



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	870 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>870 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 538</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-220 905</b>

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



**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-17 206
Avløpsavgift	-39 114
Feieavgift	-1 405
Renovasjonsavgift	-32 499
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-90 224</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-137
Bank- og kortgebyr	-2 049
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 185</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	197
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>197</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-88 425
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 425</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	12 148 514
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 148 514</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	4 244 170
Nedbetalt i år	512 722
	-5 243 108
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 243 108</b>

**NOTE: 12**



**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-3 125 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 125 000</b>

**NOTE: 13**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 125 000
Pantelån	5 243 108
Påløpte avdrag	264 993
<b>TOTALT</b>	<b>8 633 101</b>

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

Bygninger	12 148 514
Tomt	910 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 058 514</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557442170208

### Dokument

#### Årsregnskap 2020

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2021-02-17 15:44:34 CET (+0100) av Lise

Skagen (LS)

Ferdigstilt den 2021-03-03 14:11:48 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### Lise Skagen (LS)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

[lise.skagen@obos.no](mailto:lise.skagen@obos.no)

+4797151837

### Signerende parter

#### Styreleder Tim Ronny Andersen (STRA)

+4791660001

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Tim Ronny Andersen"

Signert 2021-02-19 11:40:17 CET (+0100)

#### Styremedlem Robert Hegrestad (SRH)

+4794372077

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Robert Hegrestad"

Signert 2021-02-20 08:56:15 CET (+0100)

#### Styremedlem Skjalg Mauland (SSM)

+4794844007

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Skjalg Mauland"

Signert 2021-03-03 14:11:48 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Annenn informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

[Her må FK og styret vurdere hva som skal angis her eller foran i selve årsrapporten om vesentlige forhold.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til generalforsamlingen i Rosk toppen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Rosk toppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Rosk toppen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 9. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)