



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Røsslyngveien 4C
8209 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 690 432	3 504 000
Sum inntekter	2	3 690 432	3 504 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	92 389	59 502
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		399	
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 569 422	1 548 759
Sum kostnader		1 662 211	1 608 261
Driftsresultat		2 028 221	1 895 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	23 397	
Sum finansinntekter		23 397	
Annen rentekostnad	9	1 508 589	1 005 281
Sum finanskostnader		1 508 589	1 005 281
Netto finans		-1 485 192	-1 005 281
Resultat før skattekostnad		543 029	890 458
Årsresultat		543 029	890 458
Årsresultat etter minoritetsinteresser		543 029	890 458
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		543 029	890 458
Sum overføringer og disponeringer		543 029	890 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 389 800	31 389 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 423	
Sum varige driftsmidler		31 437 224	31 389 800
Sum anleggsmidler	10,15	31 437 224	31 389 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 966	737
Andre fordringer		273 512	287 322
Sum fordringer		281 478	288 059
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11,7	2 808 679	2 872 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 808 679	2 872 645
Sum omløpsmidler		3 090 157	3 160 704
SUM EIENDELER		34 527 381	34 550 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		5 100 191	5 643 220
Sum opptjent egenkapital		-5 100 191	-5 643 220
Sum egenkapital	12	-5 096 391	-5 639 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser	7	176 467	175 007
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	13,14, 15	38 959 334	39 579 888
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 397	326 069
Skyldige offentlige avgifter		4 732	760
Annen kortsiktig gjeld		147 841	108 202
Sum kortsiktig gjeld		487 971	435 030
Sum gjeld		39 623 772	40 189 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 527 381	34 550 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 466162

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 812 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 56
8200 FAUSKE

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: Rita Sørgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 690 432	3 504 000
Sum inntekter	2	3 690 432	3 504 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	92 389	59 502
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		399	
Annen driftskostnad	4,5,6,7	1 569 422	1 548 759
Sum kostnader		1 662 211	1 608 261
Driftsresultat		2 028 221	1 895 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	23 397	
Sum finansinntekter		23 397	
Annen rentekostnad	9	1 508 589	1 005 281
Sum finanskostnader		1 508 589	1 005 281
Netto finans		-1 485 192	-1 005 281
Resultat før skattekostnad		543 029	890 458
Årsresultat		543 029	890 458
Årsresultat etter minoritetsinteresser		543 029	890 458
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		543 029	890 458
Sum overføringer og disponeringer		543 029	890 458



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	31 389 800	31 389 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	47 423	
Sum varige driftsmidler	31 437 224	31 389 800
Sum anleggsmidler	10,15 31 437 224	31 389 800

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7 966	737
Andre fordringer	273 512	287 322
Sum fordringer	281 478	288 059

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11,7 2 808 679	2 872 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 808 679	2 872 645
Sum omløpsmidler	3 090 157	3 160 704

SUM EIENDELER 34 527 381 34 550 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800

Opptjent egenkapital

Udekket tap	5 100 191	5 643 220
Sum opptjent egenkapital	-5 100 191	-5 643 220

Sum egenkapital 12 -5 096 391 -5 639 420

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse	7	176 467	175 007
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld	13,14,15	38 959 334	39 579 888
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 397	326 069
Skyldige offentlige avgifter		4 732	760
Annen kortsiktig gjeld		147 841	108 202
Sum kortsiktig gjeld		487 971	435 030
Sum gjeld		39 623 772	40 189 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 527 381	34 550 505



Organisasjonsnr: 946 812 072
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Noter 2023

Røsslyngveien Borettslag
Organisasjonsnr. 946 812 072

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	2 725 675	2 665 207
Årets resultat	543 029	890 458
Opptak lån		29 680 000
Aktivering - kjøp gressklipper	47 822	
Avskrivning gressklipper	-399	
Vedlikeholdsfond	1 460	0
Langsiktig lån 01.01.	29 622 888	30 452 878
Langsiktig lån 31.12.	29 002 334	29 622 888
Avdrag langsiktige lån	-620 554	-30 509 990
Endring disponible midler	-123 488	60 468
Disponible midler 31.12.	2 602 187	2 725 675

Omløpsmidler	3 090 157	3 160 704
Kortsiktig gjeld	-487 971	-435 030
Disponible midler	2 602 186	2 725 674

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



Note 1 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.23	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	47 822	47 822
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	0	0
Avgang realiserte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskostnad 31.12.23	47 822	47 822
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-399	-399
Akkumulerte nedskr. 31.12.23	0	0
Akk. reverserte nedskr. 31.12.23	0	0
Balanseført verdi 31.12.23	47 423	47 423
Årets avskrivninger	399	399
Årets nedskrivninger	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	0
Økonomisk levetid		
Avskrivningssats	0%	
Avskrivningsplan	lineær	
Endret avskrivningsplan i året	Nei	

Note 2 - driftsinntekter

	2023	2022
Felleskostnader	3 440 088	3 184 489
Felleskostnader bredbånd	250 344	319 511
Sum	3 690 432	3 504 000

Note 3 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	32 906	1 688
Arbeidsgiveravgift	4 483	2 815
Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	92 389	59 503

Antall årsverk i 2023: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 4 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	11 793	11 793
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	11 793	11 793

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 5 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsførerhonorar	127 305	127 305
Kostnadsført for tilleggstenester	0	1 500
Sum	127 305	128 805

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 6 - Vedlikehold - andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	114 005	180 897
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	738	1 300
Løpende vedlikehold utvendig	623	209
Til sammen	115 366	182 406

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

Andre driftsutgifter

	2023	2022
Elektrisitet	0	0
Renovasjon, vann, avløp ol	578 963	459 498
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Motordrevet verktøy	0	4 799
Hjelpeverktøy	9 456	1 599
Verneutstyr	284	
Brøyting - gressklipping	49 757	39 389
Reparasjon og vedlikehold utstyr	841	
Kontorrekvisita	0	0
Møte,kurs, oppdatering mv	0	0



Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	5 049	4 483
Kontingent NBBL	0	0
Medlemskontingent ISBBL	5 700	5 700
Forsikring	285 275	263 597
Generalforsamling	0	500
Eiendomsskatt	114 444	114 444
Bankgebyr	7 186	6 951
Annen kostnad	150	0
Tv/bredbånd	250 344	318 744
Avsetning vedlikeholdsfond	1 460	0
Sum	1 314 959	1 225 754

Note 7 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2023	2022
Årets avsetning	1 460	0
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	176 467	175 007

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 8 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	21 317	0
Renteinntekt fra andelseierne	2 080	0
Sum	23 397	0

Note 9 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	1 508 586	294 648
Rentekostnad leverandører	3	0
Sum	1 508 589	294 648

Note 10 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1988	21 261 624
Garasjeanlegg	2015/16/21	8 662 147
Tomt	1988	1 466 030
		31 389 801



Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	4 125
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.23	1 575

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto. Grunnet nyttår kom kr 2.550,- inn på skattetrekkkontoen 02.01.24.

Note 12 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	3 800	-5 643 220	-5 639 420
Årsresultat		543 029	543 029
Egenkapital 31.12.2023	3 800	-5 100 191	-5 096 391

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 15).



Note 13 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN	29 680 000		29 680 000	677 666	29 002 334	25 822 335
Sum langs. gjeld				677 666	29 002 334	25 822 335

Sparebank1 NN: Opptak: 2022 (sammenslåing 3 lån) Løpetid: 25 år Rentevilkår: 5,75 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.23	Sum fellesgjeld 31.12.23
12	609 919	29 002 334
8	804 641	
6	827 843	
12	856 584	
Sum		29 002 334

Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 9 957 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Bokført verdi pr. 31.12.23	
Bokført langsiktig gjeld	29 002 334
Borettsinnskudd	9 957 000
Borettslagets pantsikrede gjeld	38 959 334
Bokført verdi av pantsatt eiendom	31 389 800

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter ekskl fellesgjeld kr 1.785.000,-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.



Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Røsslyngveien Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Røsslyngveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 543.029. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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.

Postadresse	Telefon	Bankgiro	Medlem av
Postboks 411, 8201 Fauske	75 60 00 20	4750.79.66272	
Besøksadresse		E-post:	Den norske revisorforening
Storgata 56, Fauske		firma-post@fauske-revisjon.no	



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 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>

Fauske, den 8. mai 2024
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor