



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 932 821  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o HBRI AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		632 580	632 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>632 580</b>	<b>632 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 640	22 820
Annen driftskostnad		617 347	357 295
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 987</b>	<b>380 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 407</b>	<b>252 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 704	8 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 704</b>	<b>8 339</b>
Annen finanskostnad		129 655	85 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 655</b>	<b>85 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 951</b>	<b>-77 161</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 358	175 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		4 975 389	4 975 389
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 805	14 974
Sum fordringer		17 805	14 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 089	342 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 089	342 662
Sum omløpsmidler		149 895	357 636
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		113 383	244 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>113 383</b>	<b>244 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>114 683</b>	<b>246 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 134 691	4 236 781
Øvrig langsiktig gjeld		809 187	809 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 943 878</b>	<b>5 045 968</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 943 878</b>	<b>5 045 968</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		997	499
Leverandørgjeld		44 444	11 388
Skyldige offentlige avgifter		11 570	
Annen kortsiktig gjeld		9 712	29 130
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 723</b>	<b>41 016</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 010 601</b>	<b>5 086 984</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415061

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 932 821  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o HBRI AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		632 580	632 580
<b>Sum inntekter</b>		<b>632 580</b>	<b>632 580</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 640	22 820
Annen driftskostnad		617 347	357 295
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 987</b>	<b>380 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 407</b>	<b>252 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 704	8 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 704</b>	<b>8 339</b>
Annen finanskostnad		129 655	85 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 655</b>	<b>85 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-120 951</b>	<b>-77 161</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-131 358	175 304
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 975 389	4 975 389
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 805	14 974
Sum fordringer		17 805	14 974

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 089	342 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 089	342 662

Sum omløpsmidler		149 895	357 636
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		113 383	244 740



Sum opptjent egenkapital	113 383	244 740
Sum egenkapital	114 683	246 040
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 134 691	4 236 781
Øvrig langsiktig gjeld	809 187	809 187
Sum annen langsiktig gjeld	4 943 878	5 045 968
Sum langsiktig gjeld	4 943 878	5 045 968
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	997	499
Leverandørgjeld	44 444	11 388
Skyldige offentlige avgifter	11 570	
Annen kortsiktig gjeld	9 712	29 130
Sum kortsiktig gjeld	66 723	41 016
Sum gjeld	5 010 601	5 086 984
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III 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





## Til andelseiere i Romsdalsgaten III borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling 2023. 9. mai 2023 kl. 17:00 i bakgården.**

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne 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, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på 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.

BESKYTTET



## Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

(Andelsnr./aksjenr.):

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag.

\_\_\_\_\_  
Andelseierens signatur

\_\_\_\_\_  
Dato

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag  
Avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 17:00 i bakgården.

---

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 REGNSKAPET FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap.

Årsrapporten og regnskapet for 2022 ligger vedlagt til innkallingen. Begge deler vil bli gjennomgått på Generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsrapport for 2022 og årsregnskap for 2022 godkjennes».

- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets forslag til vedtak:

«Årets resultat for 2022 flyttes til egenkapital».

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det har vært betraktelig mer å gjøre for styret og særlig styreleder i 2022/2023 sammenliknet med tidligere perioder. Det skyldes at det har vært et stort behov for å få en oversikt over hva som trengs av vedlikehold framover, samt at en del prosjekter, herunder vedlikeholdsprosjekter, har blitt igangsatt. Økte renter og kostnader har også påført styret mer arbeidet. Dette har igjen medført et behov for hyppigere og lenger styremøter enn tidligere. I snitt har vi hatt styremøter rundt hver 6 uke.

Ut ifra styrets undersøkelser ser det ut til at sammenliknbare borettslag har styrehonorarer på 25.000-30.000 kr. Honorarene der påvirker også av antall enheter og hvor mye arbeid det er. Tidligere har styrehonoraret vært på 20.000 kr, hvor 10.000 kr har gått til styreleder og 5000 kr til øvrige styremedlemmer.

Samtidig har ikke borettslaget spesielt god økonomi, noe som tilsier måtehold med honorarene. På den annen side er det derfor enda viktigere med godt og grundig styrearbeid.

Styrets forslag til vedtak:

BESKYTTET



«Styreleder honoreres med kr. 15.000 og styremedlemmene honoreres med kr. 5.000 hver.»

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.

Styreleder, Steinar Gløer Aarum, ble valgt inn som styreleder for 2 år i 2022. Det betyr at rollen som styreleder ikke er på valg i 2023. Styret ser ikke noe behov for varamedlemmer, ettersom alle styremedlemmer har vært tilgjengelig gjennom fjoråret og styret er beslutningsdyktig med styreleder pluss et ekstra styremedlem.

Styremedlemmene Morten Gundersen og Maria Olsson ble valgt som styremedlem for 1 år i 2022. Begge rollene som styremedlem er derfor på valg. Styret mener det er tilstrekkelig å velge to styremedlemmer.

Morten og Maria har sagt seg villig til å stille til valg en gang til. Begge to har lagt ned en god innsats for borettslaget det siste året. De har stilt opp på alle styremøter og gjort det som det har vært behov for utenom styremøtene. Styret føler at samarbeidet innad i styret fungerer godt og styret ønsker å fortsette med samme styret, dersom Generalforsamlingen deler styrets syn.

### Styrets forslag til vedtak:

«Morten Gundersen og Maria Olsson velges som styremedlem for 1 år hver».

27. april 2023

Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Steinar Gløer Aarum

Morten Gundersen

Maria Olsson

BESKYTTET



## Årsrapport for 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Steinar Aarum - Styreleder  
Morten Gundersen - Styremedlem  
Maria Olsson - Styremedlem

### Generelle opplysninger

Romsdalsgaten III Borettslag er et borettslag som består av 13 andeler i Romsdalsgata 3 A og B i Oslo kommune. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 945 932 821.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

### Styrets arbeid

Nåværende styre tiltrådte i mai/juni 2022. Styret har hatt åtte styremøter siden forrige Generalforsamling. Overordnet har styret satt i gang et systematisk arbeid for å kartlegge behovet for umiddelbare tiltak som måtte iverksettes og tiltak som må iverksettes på lenger sikt. På bakgrunn av dette er det blant annet systematisert et HMS-arbeid i tillegg til at det er utarbeidet en vedlikeholdsplan.

### Arbeid til forrige styre i kalenderåret 2022

Styret er ikke kjent med at det ble gjort noe arbeid av betydning for Generalforsamlingen før nåværende styre tiltrådte, ut over at forrige styre besluttet å bytte vinduene i loftsleiligheten i oppgang A. Vinduene måtte byttes og borettslaget er ansvarlig for vinduer.

### Generelt arbeid av nåværende styre i 2022.

Med unntak av ferier har vi hatt styremøte ca. hver 6 uke. Noe av det første som ble gjort var å leie inn en container slik at vi fikk ryddet opp på loftet og kastet skrot som hadde blitt henlagt. Det har stort sett vært ryddig i fellesarealene etter det, men det er viktig at det forsetter å være ryddig og at ingen oppbevarer gjenstander i fellesarealet uten godkjennelse fra styret.

Styreleder brukte mye tid de første månedene på å få oversikt over bygget og fremtidig vedlikeholdsarbeid. På bakgrunn av arbeidet iverksatte styret noen umiddelbare utbedringer som måtte ordnes, blant annet varmekabler i takrenne. I tillegg ble brannvesenet kontaktet og var på befaring. På bakgrunn av det vi fikk pålegg over noen tiltak som måtte utbedres innen utgangen av 2024. Overordnet var brannsikkerheten bedre enn i mange andre bygårder, men det er nødvendig å gjennomføre tiltakene for at brannsikkerheten skal bli enda bedre. I tillegg må beboere selv være oppmerksomme på

BESKYTTET



brannsikkerhet, det vises i den sammenheng til utsendt informasjon per e-post 5. februar 2023.

Høsten 2022 ble det også foretatt en vurdering av å bytte TV- og internettleverandør. Det er flere i borettslaget som sliter med ustabil net. Styret har inngått en avtale med Home\_Net som vil legge fiber til borettslaget. Det vil føre til vesentlig raskere, mer stabilt og billigere internett. Det vises til tidligere utsendt informasjon om også dette. Etter planen skal vi koble oss på fibernettet februar 2024, grunnet lang oppsigelsestid med Telia.

I 2022 opplevde alle økte kostnader, borettslaget selv var heller ikke skjermet for dette. Borettslaget har fått vesentlig forhøyede renteutgifter på lånet, de kommunale utgiftene har steget kraftig og Tv- og internettkostnadene har økt voldsomt. Samlet sett var det en kraftig underdekning av kostandene, ut ifra det som beboerne betalte inn i felleskostnader. Av den grunn ble det i desember 2022 det besluttet å øke felleskostnadene med 20%, med virkning fra 1. februar 2023. Styret er klar over at det var en kraftig økning, men det var også en nødvendig økning. Per april 2023, er det ingen umiddelbare planer om å hverken øke eller senke felleskostnadene. Det blir vurdert fortløpende av styret, ut ifra kostandene til borettslaget.

Ut over det ovennevnte har styret brukt tid på flere andre mindre saker, for eksempel innhenting av tilbud på skifting av gummilister i vinduene, bytte navn på ringeklokker, hatt befaring i kjeller, rydde opp i registrering i Brønnøysundregisteret m.m. Videre er det systematisert et HMS-arbeid, for å sikre at nødvendig HMS-arbeid følges opp.

### **Generelt arbeid av nåværende styre i 2023**

For 2023 har styret brukt en del tid på å fortsette mye av arbeidet som ble startet høsten 2022. Særlig når det gjelder HMS-arbeid og mer spesifikt brannsikkerhet. For resten av 2023 har nåværende styre et ønske om at det nye styret forsetter arbeidet som det nåværende styret har arbeidet med det siste året. Det er ingen store planer som styret vet om per nå.

### **Vedlikeholdsplan**

Styrets arbeid med kartlegging av nåværende og fremtidig behov for borettslaget førte til at styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget som har blitt vedtatt av styret på styremøte. Vedlikeholdsplanen innebærer ikke noen større utbedringer som skal gjøres på kort sikt, av den grunn er det ikke noe som må behandles av Generalforsamlingen. Hvis det skal gjøres større utbedringer på sikt, for eksempel oppgradering av rørsystemer og bad, er det store investeringer som må vedtas på en Generalforsamling.

Styret ønsker likevel å legge fram vedlikeholdsplanen for borettslaget, slik at beboerne er klar over hva styret mener at må gjøres på lenger sikt. Vedlikeholdsplanen vil bli gjennomgått på Generalforsamlingen.

Vedlikeholdsplanen er vedlagt som bilag nr. 1.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Se for øvrig styrets kommentarer til borettslagets økonomi ovenfor.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Årsregnskapet er vedlagt som bilag nr. 2.

**Kommentarer til budsjettet**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet. Budsjettet er vedlagt som bilag nr. 3.

27. April 2022

Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Steinar Aarum

Morten Gundersen

Maria Olsson

BESKYTTET



## **ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239**

### **INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.



## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>316 620</b>	<b>254 878</b>	<b>316 620</b>	<b>83 172</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-131 358	175 304	-114 900	22 323
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-102 090	-113 563	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-233 448</b>	<b>61 741</b>	<b>-114 900</b>	<b>22 323</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>83 172</b>	<b>316 620</b>	<b>201 720</b>	<b>105 495</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		149 895	357 636		
Kortsiktig gjeld		-66 723	-41 016		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>83 172</b>	<b>316 620</b>		



ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	632 580	632 580	633 000	748 542
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>632 580</b>	<b>632 580</b>	<b>633 000</b>	<b>748 542</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-2 820	-3 000	-6 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 740	-6 184	-6 240	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-25 456	-24 668	-26 000	-27 040
Konsulenthonorar	6	-2 700	-1 290	0	0
Drift og vedlikehold	7	-238 637	-12 572	-275 100	-100 000
Forsikringer		-75 556	-70 085	-71 760	-81 887
Kommunale avgifter	8	-125 174	-120 935	-135 200	-150 072
Energi/fyring		-45 884	-39 703	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 018	-57 803	-62 400	-71 220
Andre driftskostnader	9	-34 181	-24 056	-25 000	-38 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-642 987</b>	<b>-380 115</b>	<b>-664 700</b>	<b>-556 219</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 407</b>	<b>252 465</b>	<b>-31 700</b>	<b>192 323</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 704	8 339	8 400	10 000
Finanskostnader	11	-129 655	-85 500	-91 600	-180 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-120 951</b>	<b>-77 161</b>	<b>-83 200</b>	<b>-170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-131 358</b>	<b>175 304</b>	<b>-114 900</b>	<b>22 323</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-131 358	0		



ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 425 389	4 425 389
Tomt		550 000	550 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 975 389</b>	<b>4 975 389</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		17 805	14 974
Driftskonto OBOS-banken		123 339	342 662
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 750	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>149 895</b>	<b>357 636</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		113 383	244 740
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>114 683</b>	<b>246 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 134 691	4 236 781
Borettsinnskudd	14	809 187	809 187
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 943 878</b>	<b>5 045 968</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 752
Leverandørgjeld		44 444	11 388
Skyldige offentlige avgifter	15	11 570	0
Påløpte renter		997	499
Påløpte kostnader		9 712	0
Annen kortsiktig gjeld		0	24 378
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>66 723</b>	<b>41 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 125 283</b>	<b>5 333 025</b>
Pantstillelse	16	6 009 187	6 009 187
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Steinar Aarum

Morten Arnt Gundersen

Maria Olsson

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	577 980
TV/Media	54 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>632 580</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 740.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 700
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 700</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 125
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-238 637</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-59 446
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-62 949
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-125 174</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 938
Renhold ved firmaer	-23 355
Andre fremmede tjenester	-244
Andre kontorkostnader	-398
Bank- og kortgebyr	-2 247
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-34 181</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	428
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 276
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 704</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-128 774
Renter på leverandørgjeld	-881
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-129 655</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989-91	4 425 389
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 425 389</b>

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-5 200 000

Nedbetalt tidligere

963 219

Nedbetalt i år

102 090

**-4 134 691****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 134 691****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-809 187

**SUM BORETTSINNSKUDD****-809 187****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 750

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 820

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-11 570****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

809 187

Pantelån

4 134 691

**TOTALT****4 943 878**

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

Bygninger

4 425 389

Tomt

550 000

**TOTALT****4 975 389**



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Romsdalsgaten III Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Romsdalsgaten III Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CKYY-QDB54-2BDUN-TM7MB-DSUN7-0WDDH5



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 16:39:34 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 6CKYY-QDB54-2BDUN-TM7WB-DSUN7-0WDH5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>