



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 659 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 19.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 254 123	4 408 323
Sum inntekter		4 254 123	4 408 323
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	95 274
Annen driftskostnad		1 511 589	4 015 468
Sum kostnader		1 591 460	4 110 742
Driftsresultat		2 662 663	297 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 359	17 938
Sum finansinntekter		23 359	17 938
Annen finanskostnad		1 953 930	1 096 406
Sum finanskostnader		1 953 930	1 096 406
Netto finans		-1 930 571	-1 078 468
Resultat før skattekostnad		732 092	-780 887
Årsresultat		732 092	-780 887
Totalresultat		732 092	-780 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		732 092	-780 887
Sum overføringer og disponeringer		732 092	-780 887



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		108 400 000	108 400 000
Sum varige driftsmidler		108 400 000	108 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		108 473 866	108 451 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 222	57 126
Sum fordringer		74 222	57 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		795 830	728 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		795 830	728 568
Sum omløpsmidler		870 052	785 695
SUM EIENDELER		109 343 918	109 237 411

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 348 951	34 616 858
Sum opptjent egenkapital		35 348 951	34 616 858
Sum egenkapital		35 588 951	34 856 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 889 317	41 376 975
Øvrig langsiktig gjeld		32 592 044	32 571 460
Sum annen langsiktig gjeld		73 481 361	73 948 435
Sum langsiktig gjeld		73 481 361	73 948 435
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		235 400	8 797
Leverandørgjeld		38 206	249 164
Skyldige offentlige avgifter			7 904
Annen kortsiktig gjeld			166 254
Sum kortsiktig gjeld		273 606	432 118
Sum gjeld		73 754 967	74 380 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 343 918	109 237 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370629

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 659 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 254 123	4 408 323
Sum inntekter		4 254 123	4 408 323
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	95 274
Annen driftskostnad		1 511 589	4 015 468
Sum kostnader		1 591 460	4 110 742
Driftsresultat		2 662 663	297 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 359	17 938
Sum finansinntekter		23 359	17 938
Annen finanskostnad		1 953 930	1 096 406
Sum finanskostnader		1 953 930	1 096 406
Netto finans		-1 930 571	-1 078 468
Resultat før skattekostnad		732 092	-780 887
Årsresultat		732 092	-780 887
Totalresultat		732 092	-780 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		732 092	-780 887
Sum overføringer og disponeringer		732 092	-780 887



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L 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

108 400 000 108 400 000

Sum varige driftsmidler

108 400 000 108 400 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

73 866 51 717

Sum finansielle

anleggsmidler

73 866 51 717

Sum anleggsmidler

108 473 866 108 451 717

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

74 222 57 126

Sum fordringer

74 222 57 126

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

795 830 728 568

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

795 830 728 568

Sum omløpsmidler

870 052 785 695

SUM EIENDELER

109 343 918 109 237 411

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

240 000 240 000

Sum innskutt egenkapital

240 000 240 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	35 348 951	34 616 858
Sum opptjent egenkapital	35 348 951	34 616 858
Sum egenkapital	35 588 951	34 856 858
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 889 317	41 376 975
Øvrig langsiktig gjeld	32 592 044	32 571 460
Sum annen langsiktig gjeld	73 481 361	73 948 435
Sum langsiktig gjeld	73 481 361	73 948 435
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	235 400	8 797
Leverandørgjeld	38 206	249 164
Skyldige offentlige avgifter		7 904
Annen kortsiktig gjeld		166 254
Sum kortsiktig gjeld	273 606	432 118
Sum gjeld	73 754 967	74 380 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	109 343 918	109 237 411



Organisasjonsnr: 991 659 978
ROLVSRUD PARK BLOKK L 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. 653

Rolvsrud Park Blokk L Br1



Velkommen til årsmøte i Rolvsrud Park Blokk L Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/653>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Rolvsrud Park Blokk L Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver hos Obos, Michael Winnem er møteleder.

Forslag til vedtak

Michael Winnem er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslå at Cecilie Pongracz er protokollvitne.

Forslag til vedtak

Cecilie Pongracz er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-29.02.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Birgit Skarstein

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

- Tahir Khokhar



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Berg
- Therese Brovold

Sak 7

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:

- Birgit Skarstein

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arne Kandola

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Farhad Parsamanesh
- Simen Foss



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgit Skarstein	Margarethas Vei 39
Styremedlem	Arne Kandola	Margarethas Vei 39
Styremedlem	Jane-Mari Kiær	Margarethas Vei 39
Varamedlem	Therese Brovold	Margarethas Vei 39
Varamedlem	Siv Tomine Fredriksen	Margarethas Vei 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Birgit Skarstein Margarethas Vei 39

Varadelegert

Arne Kandola Margarethas Vei 39

Valgkomiteen

Tove Lemika Margarethas Vei 39
Rune Theige Nilsen Margarethas Vei 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post rolvsrudparkl@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park Blokk L Brl

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Rolvsrud Park Blokk L Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991659978, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 438

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 2008.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rolvsrud Park Blokk L Brl har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret har i perioden avholdt ett konstituerende styremøte, fem ordinære møter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte hos OBOS.

I denne perioden har Huseierforeningen (alle blokkene i Margarethas vei) avholdt 2 møter, hovedtema har vært hva Lørenskog Kommune er ansvarlig for når det gjelder snøbrøyting og fjerning av snø fra utkjøringen Margarethas vei. Belysningen i Margarethas vei ble også tatt opp igjen, det er nå blitt skiftet ut lyspærer i lampene.

Styret fornyet driftsavtalen med Toma etter at vi har hatt et oppklaringsmøte om hva vi forventer fra dem. Dette har i ettertid fungert bra.

Styret har gått 2 HMS runder på bygget i 2023. Oppfordringer til beboere kommer på styretavlen og på Vibbo etter rundene. Det har ikke vært spesielle ting å utsette på disse rundene, men beboere oppfordres til å oppbevare spesialavfall etter gjeldende regler. Vi har også vært plaget med at noen av beboerne setter fra seg husholdningsavfall i ganger og garasje, det oppfordres til at alle beboere bruker de store søppelbeholderne som er beregnet til dette.

Heiskontroll ble sist utført i mai 2022, neste kontroll er i 2024.
Teknisk kontroll av brannanlegget ble utført 14. mars 2023.
Kontroll sprinkleranlegg ble utført 20. juli 2023.
Kontroll nødllys ble utført 5. desember 2023.

Styret har godkjent nye andelseiere i:
Leil. 105 -208 – 303 – 308 – 405 – 507 - 606
Styret har også godkjent utleie i leilighet 305

På våren ble treverket mellom balkongene skiftet ut og beiset, den ene veggen i bod ute ble også beiset.

I garasjen innerste del, ble en bod flyttet grunnet vannlekkasje og i den forbindelse ble 2 parkeringsplasser flyttet litt ut mot betongsøylene.

Armaturene i garasjen begynner å bli gamle, det er skiftet ut noen av disse og de resterende vil bli skiftet ut etter hvert som de ryker.

Vi har i vinter hatt problemer med at vannet frøs i noen leiligheter, det gjelder 3 leiligheter ut mot Margarethas vei. Utbedring av dette vil bli gjort i løpet av sommeren og høsten.

På våren ble inngangspartiet beiset av styret.

Styret besluttet på styremøte å øke felleskostnadene med 10% fra 01.03.2024, dette i hovedsak på grunn av stor økning i de kommunale vann- og avløpsavgiftene.

Styret har i perioden hatt et meget godt samarbeid med OBOS i den daglige driften.

Styret har i hele denne perioden bestrebet seg på å forvalte borettslagets midler på best mulig måte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økte kapitalkostnader. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 LØRENSKOG kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at 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 Rolvsrud Park Blokk L Brl.

Lån

Rolvsrud Park Blokk L Brl har 2 lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Blokk L Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Blokk L 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 rettvisende 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 regnskapskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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-0108 Oslo
T: 02318, org. no.: 987 008 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG ORG.NR. 991 659 978, KUNDENR. 653

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.		353 576	875 445	353 576	596 446
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		732 092	-780 887	404 400	516 400
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-487 658	-540 725	-67 000	-414 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 200 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		242 869	-521 869	337 400	102 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		596 446	353 577	690 976	698 846
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		870 052	785 695		
Kortsiktig gjeld		-273 606	-432 118		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		596 446	353 577		



ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG ORG.NR. 991 659 978, KUNDENR. 653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 315 855	1 557 983	1 972 608	2 535 996
Innkrevde felleskostnader	2	1 938 168	1 650 240	1 948 392	2 114 004
Andre inntekter	3	100	100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 254 123	3 208 323	3 921 000	4 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 871	-25 274	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 875	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 340	-88 615	-93 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-8 928	-23 423	-10 000	-10 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-239 951	-2 698 679	-425 000	-280 000
Forsikringer		-137 515	-123 548	-136 000	-153 500
Kommunale avgifter	9	-526 276	-592 300	-716 000	-746 900
Energi/fyring		-45 626	-102 682	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 732	-251 417	-220 000	-248 000
Andre driftskostnader	10	-206 371	-117 330	-156 000	-227 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 591 460	-4 110 742	-1 971 600	-1 975 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 662 663	-902 419	1 949 400	2 674 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 662 663	297 581	1 949 400	2 674 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 359	17 938	13 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 953 930	-1 096 406	-1 558 000	-2 168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 930 571	-1 078 468	-1 545 000	-2 158 000
ÅRSRESULTAT		732 092	-780 887	404 400	516 400
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-780 887		
Til annen egenkapital		732 092	0		



ROLVSRUD PARK BLOKK L BORETTSLAG ORG.NR. 991 659 978, KUNDENR. 653

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	105 642 000	105 642 000
Tomt		2 758 000	2 758 000
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		108 473 866	108 451 717
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 008	57 126
Andre kortsiktige fordringer	14	12 214	0
Driftskonto OBOS-banken		566 735	249 606
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 000
Sparekonto OBOS-banken		229 094	472 962
SUM OMLØPSMIDLER		870 052	785 695
SUM EIENDELER		109 343 918	109 237 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	15	35 348 951	34 616 858
SUM EGENKAPITAL		35 588 951	34 856 858
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 889 317	41 376 975
Borettsinnskudd	17	32 520 000	32 520 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 481 361	73 948 435
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 206	249 164
Skyldige offentlige avgifter		0	7 904
Påløpte renter		199 124	8 797
Påløpte avdrag		36 276	0
Annen kortsiktig gjeld		0	166 254
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 606	432 118



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 343 918	109 237 411
Pantstillelse	19	110 400 000	110 400 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.02.2024
Styret i Rolvsrud Park Blokk L Borettslag

Birgit Skarstein/s/

Arne Kandola/s/

Jane-Mari Kiær/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 727 928
Kabel-TV	210 240
Kapitalkostnader på IN-lån	2 198 617
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	117 238
Overført til kapitalkostnader	-2 315 855
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 938 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	100
SUM ANDRE INNTEKTER	100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 871
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 871

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 928
SUM KONSULENTHONORAR	-8 928

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 912
Drift/vedlikehold VVS	-13 266



Drift/vedlikehold elektro	-9 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 153
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 057
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 410
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 778
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 951

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-378 281
Renovasjonsavgift	-147 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-526 276

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-30 200
Renhold ved firmaer	-51 584
Snørydding	-69 289
Gressklipping	-49 938
Andre fremmede tjenester	-670
Trykksaker	-925
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-616
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 371

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 697
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 384
SUM FINANSINNTEKTER	23 359

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 860 784
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 146
SUM FINANSKOSTNADER	-1 953 930

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	105 642 000
-----------------------------	-------------



SUM BYGNINGER **105 642 000**

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.102/bnr.438

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN **12 214**

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **12 214****NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital **9 051 831**

Egenkapital fra IN tidligere **30 580 168**

Egenkapital fra IN 2023 **0**

Reduksjon EK fra IN **-4 283 048**

SUM ANNEN EGENKAPITAL **35 348 951**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 **-2 000 000**

Nedbetalt tidligere **33 249**

Nedbetalt i år **32 587**

-1 934 164

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008 **-75 880 000**

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag **5 889 608**

Nedbetalt i år, ordinære avdrag **455 071**

Nedbetalt tidligere, IN **30 580 168**

Nedbetalt i år, IN **0**

-38 955 153

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-40 889 317**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-32 520 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 520 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 044

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 520 000
Pantelån	40 889 317
Påløpte avdrag	36 276
Beregnete IN forpliktelser	26 297 120
TOTALT	99 742 713

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

Bygninger	105 642 000
Tomt	2 758 000
TOTALT	108 400 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87439044. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 653 Selskapsnavn: Rolvsrud Park Blokk L Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Michael Winnem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Cecilie Pongracz er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Birgit Skarstein

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Tahir Khokhar

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Monica Berg
 Therese Brovold

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Birgit Skarstein

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Arne Kandola

Sak 8 Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

- Farhad Parsamanesh
 Simen Foss



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.