



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 004 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990004498

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 674 871	7 925 272
Sum inntekter		8 674 871	7 925 272
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	136 920
Annen driftskostnad		3 746 594	2 968 930
Sum kostnader		3 860 694	3 105 850
Driftsresultat		4 814 177	4 819 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 351	33 080
Sum finansinntekter		44 351	33 080
Annen finanskostnad		2 665 196	2 298 352
Sum finanskostnader		2 665 196	2 298 352
Netto finans		-2 620 845	-2 265 272
Resultat før skattekostnad		2 193 332	2 554 150
Årsresultat		2 193 332	2 554 150
Totalresultat		2 193 332	2 554 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 193 332	2 554 150
Sum overføringer og disponeringer		2 193 332	2 554 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 030 000	148 030 000
Sum varige driftsmidler		148 030 000	148 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 184	121 573
Sum finansielle anleggsmidler		19 184	121 573
Sum anleggsmidler		148 049 184	148 151 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		124 313	224 528
Sum fordringer		124 313	224 528
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 847	1 204 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 847	1 204 332
Sum omløpsmidler		1 139 160	1 428 860
SUM EIENDELER		149 188 344	149 580 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 458 719	56 265 387
Sum opptjent egenkapital		58 458 719	56 265 387
Sum egenkapital		58 853 719	56 660 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 683 889	48 077 631
Øvrig langsiktig gjeld		44 422 836	44 527 574
Sum annen langsiktig gjeld		90 106 725	92 605 205
Sum langsiktig gjeld		90 106 725	92 605 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 980	273 791
Leverandørgjeld		204 938	41 050
Annen kortsiktig gjeld		8 981	
Sum kortsiktig gjeld		227 899	314 841
Sum gjeld		90 334 624	92 920 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 188 344	149 580 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333461

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 004 498
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.03.2025



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 674 871	7 925 272
Sum inntekter		8 674 871	7 925 272
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	136 920
Annen driftskostnad		3 746 594	2 968 930
Sum kostnader		3 860 694	3 105 850
Driftsresultat		4 814 177	4 819 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 351	33 080
Sum finansinntekter		44 351	33 080
Annen finanskostnad		2 665 196	2 298 352
Sum finanskostnader		2 665 196	2 298 352
Netto finans		-2 620 845	-2 265 272
Resultat før skattekostnad		2 193 332	2 554 150
Årsresultat		2 193 332	2 554 150
Totalresultat		2 193 332	2 554 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 193 332	2 554 150
Sum overføringer og disponeringer		2 193 332	2 554 150



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 030 000	148 030 000
Sum varige driftsmidler		148 030 000	148 030 000

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 184	121 573
Sum finansielle anleggsmidler		19 184	121 573

Sum anleggsmidler		148 049 184	148 151 573
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		124 313	224 528
Sum fordringer		124 313	224 528

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 847	1 204 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 014 847	1 204 332

Sum omløpsmidler		1 139 160	1 428 860
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		149 188 344	149 580 434
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	58 458 719	56 265 387
Sum opptjent egenkapital	58 458 719	56 265 387
Sum egenkapital	58 853 719	56 660 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 683 889	48 077 631
Øvrig langsiktig gjeld	44 422 836	44 527 574
Sum annen langsiktig gjeld	90 106 725	92 605 205
Sum langsiktig gjeld	90 106 725	92 605 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 980	273 791
Leverandørgjeld	204 938	41 050
Annen kortsiktig gjeld	8 981	
Sum kortsiktig gjeld	227 899	314 841
Sum gjeld	90 334 624	92 920 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	149 188 344	149 580 434



Organisasjonsnr: 990 004 498
ROLVSRUD PARK 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 642

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i husordensregler
8. Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal
9. Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen
10. Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Annette Strømsborg Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0642 Rolvsrud Park Borettslag.pdf
- 2. 0642 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-



Sak 7

Endringer i husordensregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garsjeanlegget:

1: Tilføyes etter første avsnitt: Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpotter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma. Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skillevæggen.

2: Fjernes: Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etg.

3: Bestemmelser om grilling. Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.

4: Legges til under bestemmelser for garasje i punkt 3. Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Styrets innstilling

Disse forslagene kommer fra styret

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endringer i husordensregler
- Mot Endringer i husordensregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
2. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
3. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
4. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

Sak 8

Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag fra salgsoppgave Margarethas vei 2 (Gnr. 102. Bnr. 439)"Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt



kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren."-----Utdrag fra HUSORDENSREGLER FOR ROLVSRUD PARK BORETTSLAG, SIST ENDRET 18. MARS 2024."§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanlegg Boligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går. Beboere på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Plenen skal klippes, ugress fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at eksternt hjelp hentes inn på andelseiers egen regning. Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen. Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første

etasje."vibbo.no/documents/642/download?idc3017&namec3017-0642%20Rolvsrud%20park%20brl.pdf-

-----Utdrag fra eiendomsadvokater.no"Kan eksklusive bruksrettigheter endres eller fjernes?Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Etter tidligere eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018. Les mer om eierseksjonsloven.

Dersom en slik eksklusiv bruksrett skal endres før perioden er utløpt, stilles det krav om samtykke fra dem som direkte berøres av endringen, det vil si den eller de seksjonseierne som får sin enerett minket eller økt. I tillegg vil det være behov for endring av vedtektene."

eiendomsadvokater.no/eierformer/bruksrett-fellesareal-eksklusive-bruksrettigheter-til-fordel-og-besvaer-i-eierseksjonssame

Styrets innstilling

Det har alltid ved praksis ved første inntflytning og salg, at man disponer en uteplass tilsvarende terrassen over. Dette understøttes av paragraf 3 i husordensreglene.

Plenen utenfor er fellesareal.

Forslag til vedtak

Forslaget avises da det er i strid med gjeldene praksis og paragraf 3 i husordensreglene

Sak 9

Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Privat stikkontakt og bruk av strøm på egen parkeringsplass i garasjen

Styrets innstilling

Dette reguleres i reglene for bruk av garasjen. Det er de færreste som har egen stikkontakt, men det kan søkes om hvis man trenger til feks rullstol.

Dette bekostes av den enkelte.



Forslag til vedtak

Forslag avises da det er i strid med reglene for bruk av garasje plassene, og brannforskrifter

Sak 10

Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag: Tette levegger i 1. etasje

Leveggene i 1. etasje er ikke tette, noe som medfører mye innsyn, spesielt for leilighetene nærmest inngangen. Nå er det heller ikke lenger mulighet for å sette ut planter i potter langs leveggene som det var tidligere.

Sånn jeg ser det kan eksisterende levegger enkelt tettes ved å montere på tynne planker i glippene, med materialer tilsvarende de som allerede er brukt. Dermed vil det bli liten visuell forskjell og forhåpentligvis ikke en stor kostnad.

•

Jeg kunne gjerne ha dekket kostnaden for min vegg selv, men har forstått at det skal være likt hos alle. Det er likevel én vegg som allerede er tett (og med bredere planker, så denne skiller seg mer ut enn det ville gjort å tette de andre).

Foreslår at det stemmes over disse fire alternativene, men kom gjerne med innspill:

1. Tette alle levegger i 1.etg.
2. Tette kun leveggene som ligger vendt mot inngangene
3. Innhente pris og følge opp i nytt møte
4. La veggene være som de er

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
- Mot Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret aviser dette, da det vil bli en stor kostnad
2. Styret mener dette må avises, da styret mener at det var et påeng at alle skulle ha like vegger. Dette ble tatt på et beboer møte med de som bodde i 1 etg, på dette tidspunktet.
3. Gitt at de 2 første sakene blir nedstemt, bortfaller dette.
4. Dersom de 2 første forslagene blir nedstemt, bortfaller dette.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Fredrik Manuel Tømte
- Lise Borg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Reinholtsen
- Vigdis Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Frey
- Lene Østby

Sak 12

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:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lise Borg

Sak 13

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Frey
- Vigdis Larsen



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID I 2024.

10 styremøter er avholdt.

2 møter med Huseierforeningen. 2 møter med Toma og 2 regnskapsmøte med Obos på Teams.

Vi har hatt store jobber som har tatt masse tid. Dette gjelder El biler, platting i nr 4, innglassing av ballkonger, nøkkellåser, svalgangen i nr. 6 samt hagene. Disse tingene er fortsatt under arbeid.

HMS runde er gått.

Vi har gått over fra Telia til Telenor på internett/tv. Bytta til nye nødlys. Service på sprinkelanlegg.



Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22 990004498 Rolvsrud Park Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROLVSRUD PARK BORETTSLAG ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 114 019	768 257
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 193 332	2 554 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-501 075	-621 135
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 892 667	-1 584 678
Innsk. øremerk. bankkto		-2 349	-2 575
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-202 759	345 762
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		911 260	1 114 019
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 139 160	1 428 860
Kortsiktig gjeld		-227 899	-314 841
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		911 261	1 114 019



ROLVSRUD PARK BORETTSLAG ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 092 898	2 851 056	3 125 904	3 125 904
Innkrevde felleskostnader	2	3 605 317	3 487 188	3 487 096	3 591 096
Ladeinntekter EL-bil		48 161	0	0	50 000
Andre inntekter	3	35 828	2 350	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 782 204	6 340 594	6 613 000	6 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-16 920	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-120 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 590	-129 715	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-62 793	-21 615	-45 000	-45 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-870 042	-564 596	-601 000	-458 000
Forsikringer		-348 084	-253 145	-275 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 092 712	-855 036	-951 000	-1 093 000
Energi/fyring		-164 082	-166 583	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-529 894	-592 998	-623 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-517 347	-360 191	-424 000	-440 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 860 694	-3 105 850	-3 400 800	-3 565 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 921 510	3 234 744	3 212 200	3 202 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 892 667	1 584 678	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 814 177	4 819 422	3 212 200	3 202 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 351	33 080	0	0
Finanskostnader	12	-2 665 196	-2 298 352	-2 680 000	-2 652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 620 845	-2 265 272	-2 680 000	-2 652 000
ÅRSRESULTAT		2 193 332	2 554 150	532 200	550 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 193 332	2 554 150		



ROLVSRUD PARK BORETTSLAG ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	148 030 000	148 030 000
Miljøbankkonto, øremerket		19 184	121 573
SUM ANLEGGSMIDLER		148 049 184	148 151 573
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 125	211 418
Andre kortsiktige fordringer	14	1 188	13 110
Driftskonto OBOS-banken		404 684	1 203 514
Sparekonto OBOS-banken		610 163	818
SUM OMLØPSMIDLER		1 139 160	1 428 860
SUM EIENDELER		149 188 344	149 580 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	15	58 458 719	56 265 387
SUM EGENKAPITAL		58 853 719	56 660 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 683 889	48 077 631
Borettsinnskudd	17	44 409 000	44 409 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	13 836	118 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 106 725	92 605 205
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		204 938	41 050
Påløpte renter		13 980	229 915
Påløpte avdrag		0	43 876
Annen kortsiktig gjeld	19	8 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 899	314 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 188 344	149 580 434
Pantstillelse	20	149 330 000	149 330 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.02.2025
Styret i Rolvsrud Park Borettslag

Anne Kari Dyremyhr

Stine Bergtun Cantürk

Kai-henry Laengen

Anne Reinholtsen

Vigdis Larsen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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 andelseiernes 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 122 202
Kabel-TV	483 115
Kapitalkostnader på IN-lån	3 100 718
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 820
Overført til kapitalkostnader	-3 092 898
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 605 317

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	29 928
Nøkler	4 100
Skilt	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	35 828

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 609
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	-62 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger		-221 962
Kostnader	-308 643	
Tilskud OBOS	86 681	
Drift/vedlikehold VVS		-25 903
Drift/vedlikehold elektro		-233 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-120 266
Kostnader	-155 158	
Tilskud OBOS	34 892	
Drift/vedlikehold heisanlegg		-136 344
Drift/vedlikehold brannsikring		-73 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-42 557
Egenandel forsikring		-10 000
Kostnader dugnader		-6 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-870 042

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-652 121
Renovasjonsavgift	-440 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 092 712

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 971
Verktøy og redskaper	-1 014
Telefon-/kontormaskiner	-2 197
Driftsmateriell	-1 714
Vaktmestertjenester	-98 364
Vakthold	-64 774
Renhold ved firmaer	-266 208
Snørydding	-32 750
Gressklipping	-500
Andre fremmede tjenester	-4 844
Kontor- og datarekvisita	-1 704
Trykksaker	-1 603
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 184
Andre kontorkostnader	-1 434
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-517 347

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 694
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 440
SUM FINANSINNTEKTER	44 351

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 615 822
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 270
Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	-2 665 196

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	148 030 000
SUM BYGNINGER	148 030 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.102/bnr.439

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-lån	1 188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 188

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 211 787
Egenkapital fra IN tidligere	47 763 095
Egenkapital fra IN 2024	1 892 667
Reduksjon EK fra IN	-8 408 830
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 458 719

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	418 743	
Nedbetalt i år	23 999	
		-857 258

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2007	-1 036 210 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 661 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	477 076	
Nedbetalt tidligere, IN	47 763 095	
Nedbetalt i år, IN	1 892 667	
		-44 826 631

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 683 889
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-44 409 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-44 409 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-13 836
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-13 836



NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert innbetaling	-8946
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 981

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 409 000
Pantelån	45 683 889
Bregnede IN-forpliktelser	41 246 932
TOTALT	131 339 821

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	148 030 000
TOTALT	148 030 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 642 Selskapsnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.