



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 184 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE  
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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### 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, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 880 891	1 945 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 880 891</b>	<b>1 945 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 279	76 447
Annen driftskostnad		1 699 313	1 592 701
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 790 592</b>	<b>1 669 148</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 299</b>	<b>276 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 707	1 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 707</b>	<b>1 180</b>
Annen finanskostnad		97 495	69 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 495</b>	<b>69 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 788</b>	<b>-68 281</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 489	207 955
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		56 250	49 845
Sum fordringer		56 250	49 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 890	369 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 890	369 107
Sum omløpsmidler		413 140	418 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 034 234	1 030 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 034 234</b>	<b>-1 030 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 034 234</b>	<b>-1 030 745</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 351 086	1 382 162
Øvrig langsiktig gjeld		9 500	9 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 360 586</b>	<b>1 391 662</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 360 586</b>	<b>1 391 662</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 836	473
Leverandørgjeld		63 720	46 468
Skyldige offentlige avgifter			1
Annen kortsiktig gjeld		11 232	11 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 788</b>	<b>58 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 447 374</b>	<b>1 449 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370666

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 184 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE  
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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 976 184 955  
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 880 891	1 945 384
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 880 891</b>	<b>1 945 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 279	76 447
Annen driftskostnad		1 699 313	1 592 701
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 790 592</b>	<b>1 669 148</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>90 299</b>	<b>276 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 707	1 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 707</b>	<b>1 180</b>
Annen finanskostnad		97 495	69 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 495</b>	<b>69 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 788</b>	<b>-68 281</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 489	207 955
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>



Organisasjonsnr: 976 184 955  
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		56 250	49 845
Sum fordringer		56 250	49 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		356 890	369 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		356 890	369 107
Sum omløpsmidler		413 140	418 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 034 234	1 030 745
Sum opptjent egenkapital		-1 034 234	-1 030 745



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 034 234</b>	<b>-1 030 745</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 351 086	1 382 162
Øvrig langsiktig gjeld	9 500	9 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 360 586</b>	<b>1 391 662</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 360 586</b>	<b>1 391 662</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 836	473
Leverandørgjeld	63 720	46 468
Skyldige offentlige avgifter		1
Annen kortsiktig gjeld	11 232	11 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>86 788</b>	<b>58 069</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 447 374</b>	<b>1 449 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>413 140</b>	<b>418 987</b>



Organisasjonsnr: 976 184 955  
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1246

Boligsameie Rolvsrud Skog



## Velkommen til årsmøte i Boligsameie Rolvsrud Skog

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:

18. mars 2024 kl. 18:00, Rolvsrudhjemmet - Møterom 3.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameie Rolvsrud Skog



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

Dan Dokken (OBOS) foreslås

### Forslag til vedtak

Dan Dokken velges.

Sak 2

## 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 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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 4

## 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 Dan Dokken (OBOS) foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1246 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte



Årets valgkomité har følgende innstilling til vervene ved årsmøte:

Styreleder: Linn-Mathilde Haugen

Styremedlem: Tor Arne Nergård

Styremedlem: Sjur Fjeld

Varamedlem: Aslaug Vaa

Valgkomité: Nancy Moen

Valgkomité: Lise Brodahl

Valgkomité: Kari Borgenvik

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn-Mathilde Haugen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sjur Fjeld
- Tor Arne Nergård

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslaug Vaa

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kari Borgenvik
- Lise Brodahl
- Nancy Moen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Linn-Mathilde Haugen	Sigridsvei 2
Styremedlem	Sjur Fjeld	Sigridsvei 2
Styremedlem	Stig-Gunnar Knudsen	Sigrids Vei 18
Varamedlem	Aslaug Vaa	Sigridsvei 10

### Valgkomiteen

Kari Borgenvik	Sigridsvei 2
Lise Brodahl	Sigridsvei 4
Nanny Moen	Sigridsvei 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Se Boligsameie Rolvsrud Skogs hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Boligsameie Rolvsrud Skog

Sameiet består av 42 seksjoner.

Boligsameie Rolvsrud Skog er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976184955, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102      379

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameie Rolvsrud Skog har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrets årsberetning for 2023

Det nye styret startet året med å skaffe ny leverandør for vedlikehold av felles areal, da forrige leverandør valgte og trekke seg, hadde vi 4 leverandører på anbudsrunde.

Arbeid med oppmerking av p-plasser startet opp, dette fortsetter i 2024

Styret har avholdt 4 styremøter og budsjett møte for 2023  
Vi har også utført våre årlige HMS runder i felles areal, ute område og garasje.  
Styret anmoder om at garasjeplasser kun er til kjøretøy og rusk og rask skal oppbevares i boder.

Det er også avholdt dugnader med godt oppmøte og flott arbeid.  
I romjulen røk garasjeporten, men vi har en flott leverandør som kom dagen etter å byttet ødelagt motor.

### Planer for 2024

Fortsette oppmerking av gjesteparkering.  
(Vi minner om at alle har to garasje plasser, ute er for gjester)  
Vi kommer til å forlenge spareåret et år til.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 326 352,- .

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 000,- til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Lørenskog Kommune hadde ikke lagt frem sitt budsjett for 2024 når budsjettet ble satt. Dette gjør at estimeringen av postene vann, avløp, og renovasjon er utfordrende å fastsette. Med tidligere år som grunnlag, og nærliggende kommuners budsjett, har vi estimert dette til å gi en økning på ca. 21% i begge postene.

### 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 Boligsameie Rolvsrud Skog.

### Lån

Boligsameie Rolvsrud Skog har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.04.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:BFJCD-DWOL1-MODTZ-JICLZ-MGGAJ



## ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 184 955, KUNDENR. 1246

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 834 200	1 926 194	1 834 000	2 028 000
Ladeinntekter EL-bil		46 691	10 144	15 000	15 000
Andre inntekter		0	9 046	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 880 891</b>	<b>1 945 384</b>	<b>1 849 000</b>	<b>2 043 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 279	-9 447	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-67 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 043	-7 661	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 395	-84 035	-88 500	-93 000
Konsulenthonorar	6	-10 427	-11 264	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-150 721	-186 607	-86 500	-90 000
Forsikringer		-126 722	-115 139	-127 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-748 664	-635 916	-700 000	-909 000
Energi/fyring		-112 589	-112 070	-105 000	-136 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 399	-175 195	-189 000	-227 000
Andre driftskostnader	9	-241 353	-264 814	-268 900	-273 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 790 592</b>	<b>-1 669 148</b>	<b>-1 681 180</b>	<b>-1 984 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>90 299</b>	<b>276 236</b>	<b>167 820</b>	<b>58 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 707	1 180	0	0
Finanskostnader	11	-97 495	-69 461	-83 000	-106 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-93 788</b>	<b>-68 281</b>	<b>-83 000</b>	<b>-106 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 489</b>	<b>207 955</b>	<b>84 820</b>	<b>-47 280</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	207 955		
Udekket tap		-3 489	0		

## ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 184 955, KUNDENR. 1246



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	47
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 250	49 798
Driftskonto OBOS-banken		295 893	309 716
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		60 996	59 390
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 034 234	-1 030 745
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 034 234</b>	<b>-1 030 745</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 351 086	1 382 162
Annen langsiktig gjeld	14	9 500	9 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 360 586</b>	<b>1 391 662</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 232	11 127
Leverandørgjeld		63 720	46 468
Påløpte renter		9 315	473
Påløpte avdrag		2 521	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 788</b>	<b>58 069</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 140</b>	<b>418 987</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lørenskog, 16.02.2024			
Styret i Rolvsrud Skog Boligsameie			

Linn-mathilde Haugen/s/

Sjur Fjeld/s/

Stig-gunnar Knudsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 721 304
Trappevask	112 896
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 834 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 279
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 279</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 427
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 427</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 400
Drift/vedlikehold elektro	-33 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-299
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 356
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 721</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-532 159
Renovasjonsavgift	-216 505
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-748 664</b>

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

Container	-8 298
Lyspærer og sikringer	-3 080
Renhold ved firmaer	-116 370
Snørydding	-79 198
Gressklipping	-26 625
Andre fremmede tjenester	-678
Trykksaker	-1 600
Andre kontorkostnader	-119
Porto	-1 920
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-241 353</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 606
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 707</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 495
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 495</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 550 000
Nedbetalt tidligere	167 838
Nedbetalt i år	31 076
	-1 351 086
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 351 086</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-9 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 500</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646617. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012 maling/beising av alle blokker



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 1246 Selskapsnavn: Boligsameie Rolvsrud Skog

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

18 av 19

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.