



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 422 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSELGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 935 606 | 1 147 374 |
| Sum inntekter | | 935 606 | 1 147 374 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 51 345 |
| Annen driftskostnad | | 636 017 | 540 698 |
| Sum kostnader | | 687 362 | 592 043 |
| Driftsresultat | | 248 244 | 555 331 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 050 | |
| Sum finansinntekter | | 3 050 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 5 607 | 8 938 |
| Sum finanskostnader | | 5 607 | 8 938 |
| Netto finans | | -2 557 | -8 938 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 245 687 | 546 393 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 245 687 | 546 393 |
| Årsresultat | | 245 687 | 546 393 |
| Totalresultat | | 245 687 | 546 393 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 245 687 | 546 393 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 245 687 | 546 393 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 14 726 341 | 14 726 341 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 726 341 | 14 726 341 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 17 238 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 238 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 743 579 | 14 726 341 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 18 556 | 11 056 |
| Sum fordringer | | 18 556 | 11 056 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 462 | 532 274 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 462 | 532 274 |
| Sum omløpsmidler | | 683 017 | 543 330 |
| SUM EIENDELER | | 15 426 596 | 15 269 671 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 9 015 560 | 8 769 873 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 015 560 | 8 769 873 |
| Sum egenkapital | | 9 017 160 | 8 771 473 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 170 001 | 280 290 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 6 177 153 | 6 160 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 347 154 | 6 440 290 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 347 154 | 6 440 290 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 57 908 | 57 908 |
| Leverandørgjeld | | 4 375 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 62 283 | 57 908 |
| Sum gjeld | | 6 409 437 | 6 498 198 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 426 596 | 15 269 671 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367792

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 422 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSSELGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 935 606 | 1 147 374 |
| Sum inntekter | | 935 606 | 1 147 374 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 51 345 | 51 345 |
| Annen driftskostnad | | 636 017 | 540 698 |
| Sum kostnader | | 687 362 | 592 043 |
| Driftsresultat | | 248 244 | 555 331 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 050 | |
| Sum finansinntekter | | 3 050 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 5 607 | 8 938 |
| Sum finanskostnader | | 5 607 | 8 938 |
| Netto finans | | -2 557 | -8 938 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 245 687 | 546 393 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 245 687 | 546 393 |
| Årsresultat | | 245 687 | 546 393 |
| Totalresultat | | 245 687 | 546 393 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 245 687 | 546 393 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 245 687 | 546 393 |



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 14 726 341 14 726 341
Sum varige driftsmidler 14 726 341 14 726 341

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 17 238
Sum finansielle
anleggsmidler 17 238 0

Sum anleggsmidler 14 743 579 14 726 341

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 18 556 11 056
Sum fordringer 18 556 11 056

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 664 462 532 274
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 664 462 532 274

Sum omløpsmidler 683 017 543 330

SUM EIENDELER 15 426 596 15 269 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 9 015 560 | 8 769 873 |
| Sum opptjent egenkapital | 9 015 560 | 8 769 873 |
| Sum egenkapital | 9 017 160 | 8 771 473 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 170 001 | 280 290 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 177 153 | 6 160 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 347 154 | 6 440 290 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 347 154 | 6 440 290 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 57 908 | 57 908 |
| Leverandørgjeld | 4 375 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 62 283 | 57 908 |
| Sum gjeld | 6 409 437 | 6 498 198 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 426 596 | 15 269 671 |



Organisasjonsnr: 974 422 387
RØSSELGATA 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

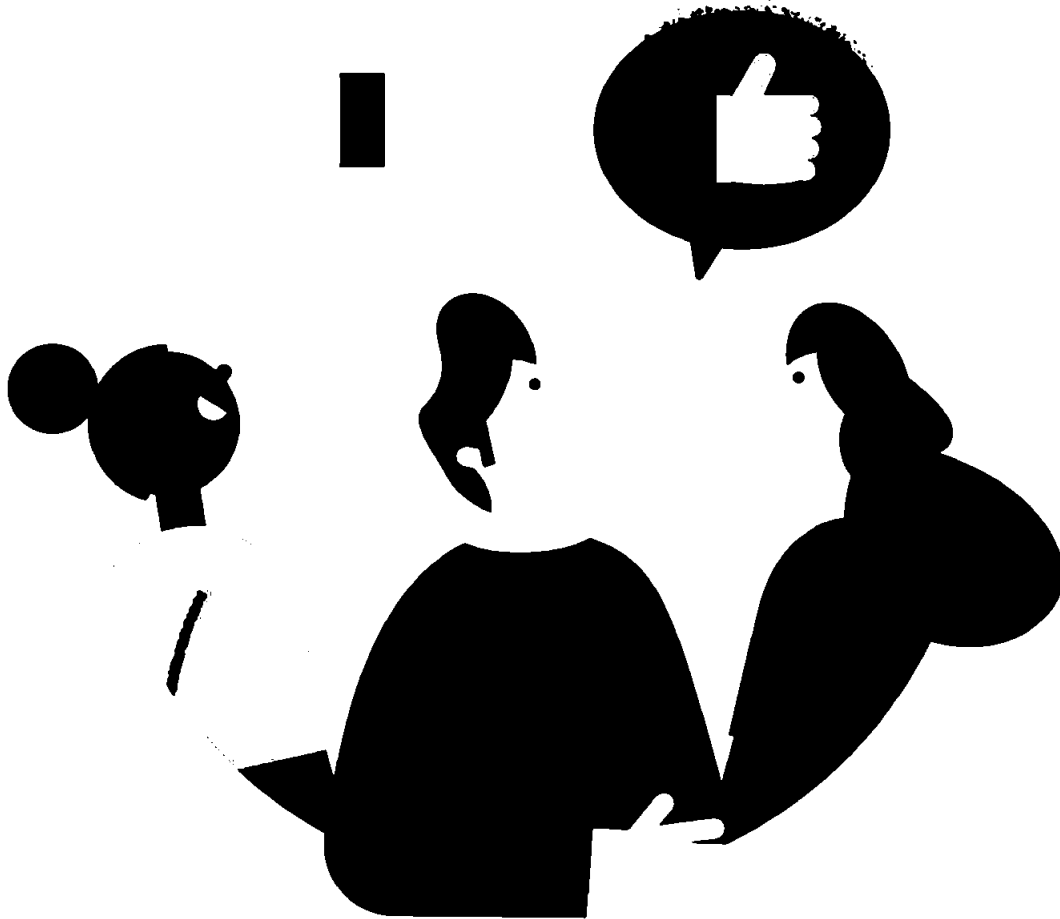
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

S.nr: 3201 Røsselgata Borettslag

Avholdes 20.04.2023 kl 19:00 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.



BESKYTTET



Til andelseierne i Røsselgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 20.04.2023 kl 19:00 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Røsselgata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Røsselgata Borettslag
Avholdes 20.04.2023 kl 19:00 ved Fagertun (låven), Røsselgata 2, Nøtterøy.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring, fra styret.
- B) Vedtektsendring, fra styret.
- C) Valg av ekstern styreleder, fra valgkomiteen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 1 valgkomitemedlem for 2 år

Tønsberg, 31.03.2023
Styret i Røsselgata Borettslag

Merethe Kamfjord Erik Bakken Kåre Rogne Eriksson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|---------------|
| Leder | Merethe Kamfjord | Røsselgata 33 |
| Styremedlem | Erik Bakken | Røsselgata 9 |
| Styremedlem | Kåre Rogne Eriksson | Røsselgata 23 |
| Varamedlem | Joachim Amundsen | Røsselgata 19 |
| Varamedlem | Alfred Myreng | Røsselgata 11 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Merethe Kamfjord Røsselgata 33

Varadelegert
Erik Bakken Røsselgata 9

Valgkomiteen

Ellen Borge Røsselgata 23
Marianne Store Røsselgata 15

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 Røsselgata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Røsselgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974422387, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 4 408

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Årsberetning fra driften og styrets arbeid 2022-2023 og planer framover.

1) Årsberetning:

I løpet av styreperioden er det gjennomført månedlige styremøter og halvårslige beboermøter, samt har styret organisert vår- og høstdugnader. Den daglige driften vår har blant annet inkludert å fakturere beboere for strøm på elbiler, svare på spørsmål og behandle søknader fra beboere. Verdt å nevne her er at med det opplegget vi har hatt nå siden oppstarten med elbiler i borettslaget (2017), bruker styret omtrent 12-14 timer årlig bare på å fakturere beboere for strøm på elbiler (pr i dag 5 elbiler). Foruten den daglige driften av borettslaget, har styret blant annet vært involvert i planlegging av vedlikeholdsarbeid, videreutvikling av Vibbo-siden vår og forvaltning av borettslagets økonomi.

Når det gjelder vedlikeholdsplanene for borettslaget, har styret en oppfatning av de største tiltakene som bør gjennomføres i de kommende årene. Dette er blant annet basert på den siste vedlikeholdsrapporten fra OBOS (2021). Sittende styre har funnet det vanskelig og krevende å konkretisere tidsrom de ulike tiltakene skal gjennomføres og kostnadene dette innebærer da bildet er komplekst og utfordrende å få en god oversikt over.

Den største vedlikeholdsoppgaven i denne perioden har vært å få utført bedre drenering foran garasjene på midtre rekke på nedre plan samt etablere varmekabel i vannrenna for å unngå isdannelse om vinteren. Styret har også fulgt opp vedlikeholdsarbeid fra tidligere befaringer ved å sende ut liste med arbeidsoppgaver knyttet til hver enkelt andelseier og ikke minst inkludert nødvendig vedlikehold i dugnadsarbeidet vårt.

Behovet for fjerning av mose på mange av takene har vært poengtert i vedlikeholdsrapportene fra OBOS gjennom de siste 10 årene. Styret har jobbet med å kartlegge levetiden og de ulike mulighetene for takfornyning av takene på øvre plan (takene på nedre plan må skiftes ut helt), samt garasjene. Vi har innhentet flere anbud på takfornyning, hatt to uavhengige taksjekker på alle leilighetene på øvre plan, samt innhentet flere anbud på utskiftning av de gamle takvinduene. I påvente av en tilbakemelding fra den interne gruppa som jobber med å kartlegge om borettslaget vårt egner seg for solenergi, har styret ennå ikke tatt noen beslutning på hva som skal gjøres med disse takene.

Da det er ulikt antall takvinduer i leilighetene har styret hatt et ønske en demokratisk beslutning i forhold hvordan utskiftningene av de gamle takvinduene skal finansieres. Styret har ikke hatt mulighet til å finne ut om dette tidligere har vært besluttet av generalforsamlingen fordi forrige styreleder ikke har gitt borettslagets styrearkiv til nåværende styreleder, og heller ikke til OBOS. Borettslaget mangler derfor blant annet mange av generalforsamlingsprotokollene fra årene før 2012 (da startet OBOS med elektronisk arkivering av disse protokollene), og har ingen/ytterst få dokumentasjoner fra byggefasen og fra driften av borettslaget fram til 2019. Informasjonen om at det opprinnelig var kun ett takvindu i hver av leilighetene har framkommet muntlig via beboere som har bodd her fra borettslaget var nytt.

- Etter en diskusjon på beboermøtet i mars, samt ved kostnadsfri hjelp av advokat via vår forsikring i If Skadeforsikring, har styret utarbeidet et forslag til tillegg til vedtektene angående takvinduer som skal legges fram som sak på årets generalforsamling. Forslaget omhandler både utskiftninger av gamle takvinduer og innsettelse av nye.

Styreleder har også denne perioden brukt betydelig tid på merknader til nabovarsler om byggeplaner på Røsselgata 37 og 39. Søknadene avviker betydelig fra reguleringsplanen som er vedtatt for tomtene og styrets holdning er at søknadene ikke vil få borettslagets støtte så lenge de ikke er innenfor disse reguleringene.

BESKYTTET



I forbindelse med byggeplanene på Røsselgata 35-39 har det vært behov for å avklare eier- og ansvarsforholdene knyttet til veien opp til øvre plan. Internt i borettslaget har det vært hevdet at denne veien er kommunal. Et tinglysningsdokument fra 2005 viser at tomta veien ligger på er overført til kommunen. Om tilfellet var at kommunen også har overtatt driften og ansvaret for veien, skulle det forekommet en overtakelsesprotokoll. På grunn av det manglende styrearkivet har vi ikke hatt noen dokumentasjon på dette. Dette har gjort arbeidet for styret vanskeligere, og vi har måttet bruke masse tid i kontakt med kommunen for å avklare denne saken. - Konklusjonen er at dette er en privat vei på kommunal grunn. Styret støtter kommunens pålegg til utbyggerne på Røsselgata 35-39 om å utbedre veien til kommunal standard slik at driften og vedlikeholdet av veien kan overtas av kommunen. Veien vil da endelig kunne bli en kommunal vei som opprinnelig planlagt i reguleringsplanen.

For å lette, effektivisere og sikre kontinuiteten i styrearbeidet, har styret utarbeidet en årsplan / håndbok for styrearbeidet i vårt borettslag. Denne gir en oversikt over hva styret skal foreta seg og følge opp i løpet av året/årene (som økonomioppfølging, ulike type sjekker/kontroller/befaringer, oppfølging av avtaler, og mye, mye mer) og en rettleiding i gjennomføringen av oppgavene.

Året 2022 bar preg av økninger på priser på mange områder som slår inn på utgifter borettslaget har. Selv om felleskostnadene økte noe i år, så var styret av den oppfatning av at det ikke var behov for å øke felleskostnadene i takt med inflasjonen, dette som følge av en forbedring av borettslagets økonomi de siste årene.

2) Planer for kommende styreperiode:

Styret vil fortsette med kartlegging av nødvendig vedlikeholdsbehov av bygningsmassen på kort og lengre sikt. Den gradvise bedringen i økonomien tillater større handlingsrom samt at nedgangen i priser på materialer gjør at vi kan få gjennomført muligens mer med de samme midlene. Når byggelånet er nedbetalt medio 2024, vil det også være mulighet for å oppta nytt lån for å starte opp med de større vedlikeholdsprosjektene.

Styret oppfordrer til fortsatt høy deltagelse på dugnader. Dette gjør at ikke vi ikke trenger å tære på midlene på arbeid vi selv kan utføre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 935 606.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 687 362.

Resultat

Årets resultat på kr 245 687 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) var pr 31.12.2022 kr 620 734, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 49 000 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røsselgata Borettslag.

Lån

Røsselgata Borettslag har lån i Husbanken.

| Betegnelse | Lånsnr. | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Låntype | Rente | Eff. | IN |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----|
| HUS602 | 11428066_10 | 170 001,00 | 01.07.23 | 3 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall | 0,74% fast rente fram til 01.07.24 | Ukjent | Nei |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,58% fra 01.01.2023. De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røsselgata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røsselgata Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 14D8V-K1U65-70D2T-4D1C3-7D3KT-L1ECM



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 14:51:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 14D8V-K1U65-70D2T-4D1C3-7D3KT-L1ECM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 485 422 | 263 382 | 485 422 | 620 735 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 245 687 | 546 393 | 307 152 | 230 407 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -110 289 | -324 353 | -110 000 | -112 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -85 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 135 313 | 222 040 | 197 152 | 118 407 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 620 734 | 485 422 | 682 574 | 739 142 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 683 017 | 543 330 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -62 283 | -57 908 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 620 734 | 485 422 | | |

BESKYTTET



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 917 760 | 1 110 120 | 918 000 | 954 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 17 846 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 37 254 | 10 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 935 606 | 1 147 374 | 928 000 | 974 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 345 | -6 345 | -6 400 | -7 050 |
| Styrehonorar | 4 | -45 000 | -45 000 | -45 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 915 | -4 509 | -5 100 | -5 100 |
| Forretningsførerhonorar | | -68 350 | -66 685 | -68 352 | -71 800 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 920 | 0 | 0 | -2 000 |
| Kontingenter | | -3 200 | -3 200 | -3 200 | -3 200 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -87 309 | -49 495 | -48 000 | -49 000 |
| Forsikringer | | -60 455 | -56 276 | -58 527 | -64 700 |
| Kommunale avgifter | 8 | -225 588 | -212 836 | -220 100 | -304 543 |
| Energi/fyring | | -42 155 | -31 571 | -30 000 | -42 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -131 070 | -111 868 | -127 269 | -138 500 |
| Andre driftskostnader | 9 | -6 055 | -4 258 | -4 900 | -3 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -687 362 | -592 043 | -616 848 | -741 593 |
| DRIFTSRESULTAT | | 248 244 | 555 331 | 311 152 | 232 407 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 3 050 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -5 607 | -8 938 | -4 000 | -2 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 557 | -8 938 | -4 000 | -2 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 245 687 | 546 393 | 307 152 | 230 407 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 245 687 | 546 393 | | |

BESKYTTET



RØSSELGATA BORETTSLAG ORG.NR. 974 422 387, KUNDENR. 3201

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 13 206 341 | 13 206 341 |
| Tomt | | 1 520 000 | 1 520 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 17 238 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 14 743 579 | 14 726 341 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 18 556 | 11 056 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 221 852 | 532 274 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 442 610 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 683 017 | 543 330 |
| SUM EIENDELER | | 15 426 596 | 15 269 671 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 16 * 100 | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | 9 015 560 | 8 769 873 |
| SUM EGENKAPITAL | | 9 017 160 | 8 771 473 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 170 001 | 280 290 |
| Borettsinnskudd | | 6 160 000 | 6 160 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 14 | 17 153 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 347 154 | 6 440 290 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 375 | 0 |
| Påløpte renter | | 2 486 | 3 689 |
| Påløpte avdrag | | 55 422 | 54 219 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 62 283 | 57 908 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 426 596 | 15 269 671 |
| Pantsstillelse | 15 | 8 001 600 | 8 001 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Færder, 01.03.2023 | | | |
| Styret i Røsselgata Borettslag | | | |
| Merethe Kamfjord /s/ | Erik Bakken /s/ | Kåre Rogne Eriksson /s/ | |

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad | 796 224 |
| Husbanklån | 121 536 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 917 760 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -6 345 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -6 345 |

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 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

BESKYTTET



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | |
| Eiendomsforvaltning AS | -6 920 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 920 |

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -122 |
| Drift/vedlikehold VVS | -63 375 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 142 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -17 665 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 005 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -87 309 |

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -225 588 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -225 588 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Andre fremmede tjenester | -505 |
| Andre kontorkostnader | -1 207 |
| Bank- og kortgebyr | -2 086 |
| Velferdskostnader | -2 257 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -6 055 |

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 355 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 695 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 050 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -5 607 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -5 607 |

BESKYTTET

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

| | |
|-----------------------------|---------------|
| | 14 726 |
| Kostpris/bokført verdi 1995 | 341 |
| | -1 520 |
| Utskilt tomteverdi | 000 |
| | 13 206 |
| | 341 |

SUM BYGNINGER

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.13/bnr.4 M. flere

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

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,75 %. Løpetiden er 23 år.

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| | -1 840 |
| Opprinnelig 2001 | 000 |
| | 1 559 |
| Nedbetalt tidligere | 710 |
| Nedbetalt i år | 110 289 |
| | -170 001 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -170 001 |

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

| | |
|--|---------|
| | -17 153 |
|--|---------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-17 153**



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| | 6 160 |
| Borettsinnskudd | 000 |
| Pantelån | 170 001 |
| Påløpte avdrag | 55 422 |
| TOTALT | 6 385 423 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| | 13 206 |
| Bygninger | 341 |
| | 1 520 |
| Tomt | 000 |
| TOTALT | 14 726 341 |

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A. Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det ønskes å legge til et nytt punkt (3) i vedtektene under 4-3 Bygningsmessige arbeider. Nåværende punkt 4-3(3) blir da punkt 4-3(4). I tillegg så ønskes å tilføye tekst under punkt (2) i vedtektene under 4-3 Bygningsmessige arbeider.

Nytt punkt (3):

Andelseier kan ikke sette inn nye takvinduer uten å søke styret. Andelseier må sørge for å søke og bekoste nødvendig godkjenning hos kommunen for det tilfellet tiltaket anses som fasadeendring. Montering av nye takvinduer skal utføres av håndverker med dokumentert kompetanse som gir 5-års garanti, som også inkluderer følgeskader ved eventuelle vinduslekkasjer i garantiperioden. Andelseier er selv ansvarlig de fem første årene fra monteringsstidspunkt å holde montør/produzent ansvarlig for feil som dekkes av garantien.

Tilføyelse tekst under punkt (2):

Andelseier må sørge for å søke og bekoste nødvendig godkjenning hos kommunen for det tilfellet tiltaket anses som søknadspliktig.

Før endring:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. 5

(2) Andelseierne kan ikke gjøre ombygginger og påbygginger av bygg inklusive verandaer uten å søke styret. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegning skal fremvises for de nærmeste naboer, slik at de får komme med sine syn på forslaget før styret behandler saken. Det forutsettes at arbeidet er av håndverksmessig art.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

BESKYTTET



Etter endring:

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. 5

(2) Andelseierne kan ikke gjøre ombygginger og påbygginger av bygg inklusive verandaer uten å søke styret. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegning skal fremvises for de nærmeste naboer, slik at de får komme med sine syn på forslaget før styret behandler saken. Det forutsettes at arbeidet er av håndverksmessig art. Andelseier må sørge for å søke og bekoste nødvendig godkjenning hos kommunen for det tilfellet tiltaket anses som søknadspiktig.

(3) Andelseier kan ikke sette inn nye takvinduer uten å søke styret. Andelseier må sørge for å søke og bekoste nødvendig godkjenning hos kommunen for det tilfellet tiltaket anses som fasadeendring. Montering av nye takvinduer skal utføres av håndverker med dokumentert kompetanse som gir 5-års garanti, som også inkluderer følgeskader ved eventuelle vinduslekkasjer i garantiperioden. Andelseier er selv ansvarlig de fem første årene fra monteringsstidspunkt å holde montør/produsent ansvarlig for feil som dekkes av garantien.

(4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å endre vedtektene.

BESKYTTET



B. Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det ønskes å tilføye tekst under punkt (3) i vedtektene under 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Tilføyelse tekst under punkt (3):

...og takvinduer,

Før endring:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Etter endring:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og takvinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å endre vedtektene.

BESKYTTET



C. Valg av ekstern styreleder

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Saksinformasjon:

Valgkomiteen har jobbet med å finne kandidat til Styreledervervet i Røsselgata Borettslag. Det har ikke vært mulig å finne noen kandidater blant andelseierne, så valgkomiteen har henvendt seg til OBOS om bistand til å finne eventuelle eksterne kandidater. I den forbindelse så har selskapet Styre & Ledelse AS blitt kontaktet for å komme med en kandidat til styrevervet.

Veiledende tilbud fra Styre & Ledelse AS ligger som vedlegg på neste side.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner kandidat fra selskapet Styre & Ledelse AS, som ny Styreleder for Røsselgata Borettslag for 2 år.

BESKYTTET



Styre

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder



1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en **forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrengningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

| Antall boliger | Minstepris for få enheter, deretter pr enhet. |
|----------------|---|
| 5-15 | Kr 32 000,- pr år (totalt) |
| 16-22 | Kr 42 000,- pr år (totalt) |
| 23-59 | Kr 1 900,- pr. enhet pr. år |
| 60-99 | Fra kr 160,- til 135,- pr. mnd pr. enhet |
| 100-174 | Fra kr 150,- til kr 130,- pr. mnd pr. enhet |
| > 175 | Fra kr 130,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet |

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 108 000,- pr. år (dvs. 150 kr * 12 mnd. * 60 boliger eller 125 kr * 12 mnd * 60 = kr 90 000,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.



Styre

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

| Antall boliger | Formidlingshonorar |
|----------------|--------------------|
| 5-15 | Kr 13 500 |
| 16-35 | Kr 15 500 |
| 36-99 | Kr 18 500 |
| 100-174 | Kr 20 500 |
| > 175 | Kr 22 500 |

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ekstern styreleder fra selskapet Styre & Ledelse AS

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Aud Spartveit Bråten Røsselgata 1

Styremedlem som ikke er på valg:

Kåre Rogne Eriksson Røsselgata 23

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bente Karin Myhre Ekeli Røsselgata 31

2. Joachim Amundsen Røsselgata 19

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ekstern styreleder fra selskapet Styre & Ledelse AS

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aud Spartveit Bråten Røsselgata 1

E. Som valgkomiteemedlem for 2 år foreslås:

Ellen Borge Røsselgata 23

I valgkomiteen for Røsselgata Borettslag

Ellen Borge
Marianne Store

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 561610. 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.

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.



3201 Røsselgata Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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

BESKYTTET