



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		582 144	554 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>582 144</b>	<b>554 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	17 115
Annen driftskostnad		421 687	444 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 507</b>	<b>461 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 637</b>	<b>93 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 328	2 029
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 328</b>	<b>2 029</b>
Annen finanskostnad		90 939	57 266
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 939</b>	<b>57 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-83 611</b>	<b>-55 237</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 026	38 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 384 519	2 380 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 870	14 642
Sum fordringer		17 870	14 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 719	422 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 719	422 582
Sum omløpsmidler		334 589	437 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		957 059	903 034
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>957 059</b>	<b>903 034</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>957 859</b>	<b>903 834</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		1 646 645	1 727 778
Øvrig langsiktig gjeld		91 207	87 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 737 852</b>	<b>1 815 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 737 852</b>	<b>1 815 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 235	426
Leverandørgjeld		4 017	91 319
Annen kortsiktig gjeld		4 145	6 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 397</b>	<b>98 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 761 249</b>	<b>1 914 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384661

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### 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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		582 144	554 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>582 144</b>	<b>554 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	17 115
Annen driftskostnad		421 687	444 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 507</b>	<b>461 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 637</b>	<b>93 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 328	2 029
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 328</b>	<b>2 029</b>
Annen finanskostnad		90 939	57 266
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 939</b>	<b>57 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-83 611</b>	<b>-55 237</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 026	38 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 384 519	2 380 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 870	14 642
Sum fordringer		17 870	14 642
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 719	422 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 719	422 582
Sum omløpsmidler		334 589	437 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	957 059	903 034
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>957 059</b>	<b>903 034</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>957 859</b>	<b>903 834</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 646 645	1 727 778
Øvrig langsiktig gjeld	91 207	87 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 737 852</b>	<b>1 815 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 737 852</b>	<b>1 815 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 235	426
Leverandørgjeld	4 017	91 319
Annen kortsiktig gjeld	4 145	6 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>23 397</b>	<b>98 664</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 761 249</b>	<b>1 914 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>



Organisasjonsnr: 954 017 737  
ROLSDORPHSVEI 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4917

Rolsdorpsvei 2 - 4



## Velkommen til årsmøte i Rolsdorpsvei 2 - 4

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4917>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i Rolsdorpsvei 2 - 4



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. Som møteleder foreslår rådgiver Ingebjørg Hammer.

Forslag til vedtak  
Ingebjørg Hammer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Anette Braanaas Kristiansen og Anders er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4917 Rolsdorpsvei 2-4 Borettslag.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Nygård

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgitte Flygind
- Birgitte Kjønberg



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anette Braanaas Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Nygård



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anette Braanaas Kristiansen	Rolsdorps Veg 4
Styremedlem	May Brit Beck	Rolsdorps Veg 2
Styremedlem	Anders Nygård	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Birgitte Kjøsberg	Rolsdorps Veg 2

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anette Braanaas Kristiansen	Rolsdorps Veg 4
----------	-----------------------------	-----------------

### 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 Rolsdorpsvei 2 - 4

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rolsdorpsvei 2 - 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954017737, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 352

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.

Rolsdorpsvei 2 - 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



### Styrets arbeid 2023

- Styre-, budsjett- og regnskapsmøter er protokollført på Styrerommet.no.
- En beboer har søkt om å få sette opp elbillader i sin garasje, og fått godkjenning av styret. Som i tidligere sak er beboeren tilbudt at borettslaget står for elektrisk anlegg frem til ladepunktet, mens beboeren selv må stå for kostnader knyttet til selve laderen, montering av denne og strømforbruket. Jobben er ikke utført.
- Beboere som har garasje har gått sammen om å få byttet ut toppbord og vindskier på deler av garasjen.
- Minel har utført arbeider på ringeklokker som var ødelagt. Malefirmaet som hadde vasket husene i forkant, dekket deler av jobben.
- Østlandske Blikkenslagerverksted A/S har utført arbeider på pipene.
- Det er leid inn container til felles dugnad for beboere på våren.
- Snøkjøring er utført av Schulstadsveen Maskindrift AS, og gressklipping av Berget Trefelling & Tjenester.

### Planer for neste periode

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter for neste periode. På budsjettmøtet ble det imidlertid besluttet å ta i bruk betalt versjon av vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no, bl.a. for å få bistand med utarbeidelse av vedlikeholdsplan, slik at tiltak kan planlegges og prioriteres ut fra behov.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert en forventet økning i eiendomsskatten på 5%, renovasjon 10% og vann/avløp 15%.

### 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 Rolsdorpsvei 2 - 4.

### Lån

Rolsdorpsvei 2 - 4 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolsdorpsvei 2-4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolsdorpsvei 2-4 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

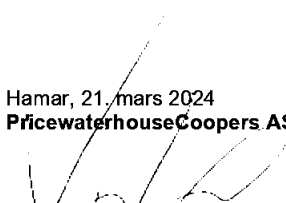
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 497 Rolsdorpsvei 2-4 Borettslag.pdf



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>.

Hamar, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>338 560</b>	<b>394 052</b>	<b>338 560</b>	<b>311 192</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	54 026	38 007	119 400	84 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -81 133	-93 457	-88 000	-81 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-27 368</b>	<b>-55 492</b>	<b>31 400</b>	<b>3 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>311 192</b>	<b>338 560</b>	<b>369 960</b>	<b>315 092</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	334 589	437 224		
Kortsiktig gjeld	-23 397	-98 664		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>311 192</b>	<b>338 560</b>		



**ROLSDORPHSVEI 2-4**  
**ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	582 144	554 400	582 000	635 000
Innbetalinger		0	0	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>582 144</b>	<b>554 400</b>	<b>584 000</b>	<b>635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 115	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-15 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 094	-5 000	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-33 070	-31 735	-34 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-13 763	-1 320	-3 000	-6 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-41 700	-114 726	-15 000	-20 000
Forsikringer		-45 380	-40 226	-45 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-132 380	-111 686	-120 000	-144 500
Energi/fyring		-33 729	-29 942	-25 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 113	-46 033	-62 000	-63 500
Andre driftskostnader	9	-52 858	-61 773	-57 000	-63 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-444 507</b>	<b>-461 156</b>	<b>-391 600</b>	<b>-451 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>137 637</b>	<b>93 244</b>	<b>192 400</b>	<b>183 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 328	2 029	0	0
Finanskostnader	11	-90 939	-57 266	-73 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-83 611</b>	<b>-55 237</b>	<b>-73 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>54 026</b>	<b>38 007</b>	<b>119 400</b>	<b>84 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		54 026	38 007		



**ROLSDORPHSVEI 2-4**  
**ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	552 454	552 454
Tomt		75 334	75 334
Andre varige driftsmidler	13	1 744 421	1 744 421
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 384 519</b>	<b>2 380 828</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		17 870	14 642
Driftskonto OBOS-banken		104 942	267 630
Sparekonto OBOS-banken		211 777	154 952
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>334 589</b>	<b>437 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 8 * 100	800	800
Opptjent egenkapital	957 059	903 034
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>957 859</b>	<b>903 834</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 646 645	1 727 778
Borettsinnskudd	15	79 200	79 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 737 852</b>	<b>1 815 555</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		4 017	91 319
Påløpte renter		8 865	426
Påløpte avdrag		6 370	0
Annen kortsiktig gjeld	17	4 145	6 918
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 397</b>	<b>98 664</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 719 108</b>	<b>2 818 052</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	2 200 000	2 200 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 19.03.2024  
Styret i Rolsdorpsvei 2-4

Anette Braanaas Kristiansen /s/

May Brit Beck /s/

Anders Nygård /s/

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

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

**INNTEKTER**

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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	582 144
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>582 144</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7094.

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

Juridisk bistand	-4 688
OBOS Prosjekt AS	-650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 763</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-38 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 455
Kostnader dugnader	-493
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-41 700</b>

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

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

Eiendomsskatt	-43 825
Vann- og avløpsavgift	-52 331
Feieavgift	-2 600
Renovasjonsavgift	-33 624
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-132 380</b>

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

Container	-5 309
Driftsmateriell	-2 079
Lyspærer og sikringer	-227
Snørydding	-16 863
Gressklipping	-21 700
Andre fremmede tjenester	-147
Trykksaker	-270
Andre kontorkostnader	-252
Bank- og kortgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-3 950
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 858</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 086
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 328</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 540
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 399
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-90 939</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1960	552 454
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>552 454</b>

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.30/bnr.352

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrasser	
Kostpris	1 744 421
	1 744 421
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 744 421</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 639 051
Nedbetalt tidligere	332 704
Nedbetalt i år	55 988
	-1 250 359

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	78 569
Nedbetalt i år	25 145
	-396 286

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 646 645</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-79 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-79 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 007</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 145
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 145</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 200
Pantelån	1 646 645
Påløpte avdrag	6 370
<b>TOTALT</b>	<b>1 732 215</b>

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

Bygninger	552 454
Tomt	75 334
<b>TOTALT</b>	<b>627 788</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655091. 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](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 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Bytte av resterende vinduer	
2016 - 2016	Bytte av verandadører og vinduer samt all	Bytte av verandadører og vinduer samt alle kjellervinduer
2013 - 2013	Utskifting av vinduer mot sør og nord	
2011 - 2012	Nye utvendig vann- og kloakkrør	Nye utvendig vann- og kloakkrør til det offentlige
2008 - 2008	Beising av garasje	
2007 - 2007	Beising av hus	
2006 - 2006	Ny utvendig panel og tilbygg veranda	
2005 - 2005	Nye ytterdører og callinganlegg/døråpner	
2003 - 2003	Nye tak	
1995 - 1995	Nye varmtvannsberedere	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 4917 Selskapsnavn: Rolsdorpsvei 2 - 4

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ingebjørg Hammer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anette Braanaas Kristiansen og Anders er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anders Nygård

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Birgitte Flygind

Birgitte Kjønsberg

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Anette Braanaas Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anders Nygård



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.