



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 945 384	1 544 253
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 945 384</b>	<b>1 544 253</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 447	65 037
Annen driftskostnad		1 592 701	1 471 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 669 148</b>	<b>1 536 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>276 236</b>	<b>7 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 180	127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 180</b>	<b>127</b>
Annen finanskostnad		69 461	55 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 461</b>	<b>55 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 281</b>	<b>-55 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 955	-47 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		49 845	41 279
Sum fordringer		49 880	41 279
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		369 107	215 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 107	215 789
Sum omløpsmidler		418 987	257 068
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 030 745	1 238 700
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 030 745</b>	<b>-1 238 700</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 030 745</b>	<b>-1 238 700</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		1 382 162	1 421 107
Øvrig langsiktig gjeld		9 500	9 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 391 662</b>	<b>1 430 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 391 662</b>	<b>1 430 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		473	312
Leverandørgjeld		46 468	28 074
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		11 127	36 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 069</b>	<b>65 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 449 731</b>	<b>1 495 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358743

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 184 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 184 955  
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 945 384	1 544 253
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 945 384</b>	<b>1 544 253</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 447	65 037
Annen driftskostnad		1 592 701	1 471 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 669 148</b>	<b>1 536 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>276 236</b>	<b>7 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 180	127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 180</b>	<b>127</b>
Annen finanskostnad		69 461	55 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 461</b>	<b>55 321</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 281</b>	<b>-55 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 955	-47 759
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>



Organisasjonsnr: 976 184 955  
ROLVSRUD SKOG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		49 845	41 279
Sum fordringer		49 880	41 279
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		369 107	215 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 107	215 789
Sum omløpsmidler		418 987	257 068
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</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		1 030 745	1 238 700
Sum opptjent egenkapital		-1 030 745	-1 238 700



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 030 745</b>	<b>-1 238 700</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 382 162	1 421 107
Øvrig langsiktig gjeld	9 500	9 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 391 662</b>	<b>1 430 607</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 391 662</b>	<b>1 430 607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	473	312
Leverandørgjeld	46 468	28 074
Skyldige offentlige avgifter	1	1
Annen kortsiktig gjeld	11 127	36 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 069</b>	<b>65 161</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 449 731</b>	<b>1 495 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>418 987</b>	<b>257 068</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





# Årsmøte 2023

Boligsameie Rolvsrud Skog

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 24. mars 2023

Selskapsnummer: 1246





## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1246>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameie Rolvsrud Skog**



Sak 1

## 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 2

## 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.

### Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Dan Dokken (OBOS)

### Forslag til vedtak

Dan Dokken velges som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Jarle Sørvik foreslås som protokollvitne

### Forslag til vedtak

Jarle Sørvik velges som protokollvitne



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. 1246 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

Sak 6

## Valg av styret

### Innstilling

Valgkomiteen har følgende kandidater til verv:

Som leder foreslås Linn-Mathilde Haugen

Som varamedlem foreslås: Aslaug Vaa

Som valgkomité foreslås:

Nanny Moen

Kari Borgenvik

Lise Brodahl



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn-Mathilde Haugen

**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
- Nanny Moen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigrun J Angell Skauby	Sigrids Vei 10
Styremedlem	Sjur Fjeld	Sigridsvei 2
Styremedlem	Stig-Gunnar Knudsen	Sigrids Vei 18
Varamedlem	Aslaug Vaa	Sigridsvei 10

### Valgkomiteen

Kari Borgenvik	Sigridsvei 2
Nanny Moen	Sigridsvei 14

### 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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret har hatt 4 styremøter i 2022, 1 budsjettmøte gjeldende for budsjettet 2023.

Vi har avholdt 2 dugnader, 1 vår og 1 høst, endelig Covid-fritt og med den hyggelige kaffepraten etterpå. Som vanlig er styret imponert over innsatsen fra alle deltagere, det er mange beboere som virkelig ønsker at vi skal ha det fint rundt oss. Vi takker for oppmøtene og ser frem til 2023.

Styret har meldt inn en forsikringssak pga. innbrudd i en seksjon. Vi har gått HMS-runde i fellesområdene, uteområdet og garasjeanlegg. Styret anbefaler fortsatt alle sameiere om å påse at det ikke lagres rusk og rask i åpen del i garasjen.

Styret videreførte plan fra 2021 om ettersyn og tilskruing av utvendige plater på karnappene v/kjøkken på endeleilighetene. I tillegg beising av endevegg på terrassene i front.

Styret har oppgradert hovedsikringene i alle blokkene, for å ivareta økt el-bil-lading. Utover dette, er det utført vanlig ettersyn og vedlikehold av boligmassen.

### PLANER FOR 2023

Ingen store planer for 2023.

Vi planlegger for noen år med oppsparing, hvis ikke noe uforutsett skulle skje.

Styret Rolvsrud Skog  
Mars 2023



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at posten drift og vedlikehold er lavere enn budsjettet.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 360 918.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Lørenskog Kommune hadde ikke lagt frem sitt budsjett for 2023 når budsjettet ble satt. Dette gjør at estimeringen av postene vann, avløp, og renovasjon utfordrende å fastsette. Med tidligere år som grunnlag, og konsensus blant andre kommuner, har vi estimert dette til å gi en økning på 10% til begge postene.

### 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 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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

Penneo document key: X0GIF-DVYV4-B15EB-5CJU-HL4OM-COMGO



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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: X0GIF-DVYW4-B15EB-5CJU-HL4OM-COM60



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 926 194	1 528 368	1 926 000	1 834 000
Ladeinntekter EL-bil		10 144	0	0	15 000
Andre inntekter	3	9 046	15 885	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 945 384</b>	<b>1 544 253</b>	<b>1 931 000</b>	<b>1 849 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 447	-8 037	-9 447	-11 280
Styrehonorar	5	-67 000	-57 000	-67 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 661	-8 694	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 035	-81 425	-85 500	-88 500
Konsulenthonorar	7	-11 264	-15 995	-22 500	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-186 607	-192 106	-355 000	-86 500
Forsikringer		-115 139	-107 318	-116 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-635 916	-572 728	-631 000	-700 000
Energi/fyring		-112 070	-104 568	-70 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 195	-159 486	-167 500	-189 000
Andre driftskostnader	10	-264 814	-229 462	-270 500	-268 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 669 148</b>	<b>-1 536 818</b>	<b>-1 804 447</b>	<b>-1 681 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>276 236</b>	<b>7 435</b>	<b>126 553</b>	<b>167 820</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 180	127	5 000	0
Finanskostnader	12	-69 461	-55 321	-57 000	-83 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 281</b>	<b>-55 194</b>	<b>-52 000</b>	<b>-83 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>207 955</b>	<b>-47 759</b>	<b>74 553</b>	<b>84 820</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-47 759		
Reduksjon udekket tap		207 955	0		

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



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		47	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 798	41 279
Driftskonto OBOS-banken		309 716	156 892
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		59 390	58 897
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 030 745	-1 238 700
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 030 745</b>	<b>-1 238 700</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 382 162	1 421 107
Annen langsiktig gjeld	15	9 500	9 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 391 662</b>	<b>1 430 607</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 127	16 609
Leverandørgjeld		46 468	28 074
Påløpte renter		473	312
Annen kortsiktig gjeld		0	20 165
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 069</b>	<b>65 161</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>418 987</b>	<b>257 068</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.02.2023  
Styret i Rolvsrud Skog Boligsameie

Sigrun J Angell Skauby/s/

Sjur Fjeld/s/

Stig-gunnar Knudsen/s/

Vedlegg 1

13 av 20

1246 - Årsrapport 2022.pdf

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

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

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 814 810
Trappevask	111 384
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 926 194</b>

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

Lading elbil	9 046
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 046</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 447
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 447</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 67 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 661.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 264
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 264</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 038
Drift/vedlikehold elektro	-42 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-250
Kostnader dugnader	-999
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 607</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-427 399
Renovasjonsavgift	-208 517
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-635 916</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 270
Driftsmateriell	-946
Lyspærer og sikringer	-980
Renhold ved firmaer	-111 295
Snørydding	-79 953
Gressklipping	-51 650
Andre fremmede tjenester	-584
Trykksaker	-4 468
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-1 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 814</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	591
Renter av sparekonto i OBOS-banken	493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 180</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 461
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-69 461</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 550 000
Nedbetalt tidligere	128 893
Nedbetalt i år	38 945
	-1 382 162
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 382 162</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -9 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -9 500****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
2018 - 2019	Maling/beising alle blokker inkl terrasser foran og bakside, samt støyskjerm mot Nordliveien
2020	Nytt videoovervåkingsutstyr i garasjeanlegg
2022	Oppgradert hovedsikringene i alle blokkene, for å ivareta økt el- bil-lading



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 21.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.03.23

**Selskapsnummer:** 1246 **Selskapsnavn:** Boligsameie Rolvsrud Skog

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Jarle Sørvik velges som protokollvitne</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av styret**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Linn-Mathilde Haugen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Aslaug Vaa

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

- Kari Borgenvik  
 Lise Brodahl  
 Nanny Moen

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.