



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 572 844	1 091 161
Sum inntekter		1 572 844	1 091 161
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 590 630	912 097
Sum kostnader		2 647 680	969 147
Driftsresultat		-1 074 835	122 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		542	2 106
Sum finansinntekter		542	2 106
Annen finanskostnad		47 831	7 485
Sum finanskostnader		47 831	7 485
Netto finans		-47 289	-5 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 122 124	116 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 122 124	116 635
Årsresultat		-1 122 124	116 635
Totalresultat		-1 122 124	116 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 122 124	116 635
Sum overføringer og disponeringer		-1 122 124	116 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 110	20
Andre fordringer		64 142	52 917
Sum fordringer		66 252	52 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 579	
Sum omløpsmidler		329 831	52 937
SUM EIENDELER		329 831	52 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			25 053
Udekket tap		1 097 072	
Sum opptjent egenkapital		-1 097 072	25 053
Sum egenkapital		-1 097 072	25 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 360 133	
Sum annen langsiktig gjeld		1 360 133	0
Sum langsiktig gjeld		1 360 133	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		298	1 014
Leverandørgjeld		19 507	6 120
Annen kortsiktig gjeld		46 965	20 750
Sum kortsiktig gjeld		66 770	27 884
Sum gjeld		1 426 903	27 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		329 831	52 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239055

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 800 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 572 844	1 091 161
Sum inntekter		1 572 844	1 091 161
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 590 630	912 097
Sum kostnader		2 647 680	969 147
Driftsresultat		-1 074 835	122 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		542	2 106
Sum finansinntekter		542	2 106
Annen finanskostnad		47 831	7 485
Sum finanskostnader		47 831	7 485
Netto finans		-47 289	-5 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 122 124	116 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 122 124	116 635
Årsresultat		-1 122 124	116 635
Totalresultat		-1 122 124	116 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 122 124	116 635
Sum overføringer og disponeringer		-1 122 124	116 635



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 110	20
Andre fordringer		64 142	52 917
Sum fordringer		66 252	52 937
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 579	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 579	
Sum omløpsmidler		329 831	52 937
SUM EIENDELER		329 831	52 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			25 053
Udekket tap		1 097 072	



Sum opptjent egenkapital	-1 097 072	25 053
Sum egenkapital	-1 097 072	25 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 360 133	
Sum annen langsiktig gjeld	1 360 133	0
Sum langsiktig gjeld	1 360 133	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	298	1 014
Leverandørgjeld	19 507	6 120
Annen kortsiktig gjeld	46 965	20 750
Sum kortsiktig gjeld	66 770	27 884
Sum gjeld	1 426 903	27 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	329 831	52 937



Organisasjonsnr: 918 800 433
BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Boligsameiet Rødsåslia

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 7745





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Rødsåslia

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 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7745>

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.

Annen informasjon

Ved analoge stemmesedler, leveres dette i postkassen til styreleder Ingar Rivenes:

Rødsåslia 3, 1389 Heggedal

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtekter § 5
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Rødsåslia



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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Fuglevik og Siri Lunde Rivenes blir valgt til å signere protokollen.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets negative resultat dekkes ved lån.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved lån.

Vedlegg

1. 7745 Boligsameie Rødsåslia 04.04.2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styregodtgjørelsen fra kr 50.000 til kr 60.000.

Det er svært vanskelig å få beboere til å engasjere seg i styrearbeid, og styret mener at økt kompensasjon vil være et argument for at man lettere skal kunne få personer til styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

Sak 5

Endring av vedtekter § 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å endre vedtektene på dette punktet, fordi styret mener at hver enkelt sameier bør ha ansvar for vedlikehold som er forholdsvis enkelt å utføre. En endring på dette punktet vil spare sameiet for store kostnader.

Vedlikehold av vinduer og vinduskarmer bør gjøres med 7-8 års mellomrom og kan gjøres innenfra.

Gelender og rekkverk kan for de som bor i 1.etg males stående på bakken. For beboere i andre 2. etasje kan maling av gelender og rekkverk på utsiden gjøres med en lang malerulle stående på innsiden. Det eneste som må males stående på stige er tverrbjelken nederst på rekkverket.

Styret ønsker å legge til rette for at man kan få arbeidet gjort av fagpersonell. Hver sameier vil da måtte dekke denne kostanden selv, dersom man velger en slik løsning.

Hvis en sameier ikke utfører nødvendig vedlikehold på egen seksjon, kan styret sørge for å få dette gjort for sameierens regning.



Vedtektene paragraf 5 (foreslått tillegg i fet skrift):

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier omfatter i tillegg: Terrassegulv inngangsside og stueside. Rekkverk på terrasse og veranda innvendig og utvendig. Utvendige trapper med håndløpere. Vinduskarmer utvendig. Skillevegger på stueside.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter å endre paragraf 5 i vedtektene i henhold til foreslått tekst.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Rivenes

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Selma Byggstøyl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Kolden



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingar Rivenes	Rødsåslia 3
Styremedlem	Arnstein Øien	Rødsåslia 16
Styremedlem	Karen Mette Hennig	Rødsåslia 5
Styremedlem	Kristian Jacobsen	Rødsåslia 14
Varamedlem	Selma Byggstøyl	Rødsåslia 29

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Rødsåslia

Sameiet består av 42 seksjoner.

Boligsameiet Rødsåslia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918800433, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Rødsåslia 3-65

Gårds- og bruksnummer:

96 112

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

Boligsameiet Rødsåslia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter. Det har i tillegg vært fortløpende saksbehandling med betydelig e-post utveksling mellom styremedlemmene. Styremøter har vært avholdt digitalt på Zoom, og i slutten av 2021 også fysiske møter.

Hovedsaker styret har vært involvert i

Foruten den vanlige forretningsmessige drift som fakturabehandling, oppfølging av regnskap, mail- korrespondanse, samt styrebehandling av innkommende mail på styrerommet.no, har bl. annet følgende saker vært behandlet av styret.

- Innhenting av anbud for malerarbeid
- Inngåelse av kontrakt for gjennomføring av malerarbeid
- Oppfølging av malerarbeid
- Oppfølging av avtaler for brøyting/strøing med Geir Gullbekk, samt Faye Transport.
- Kontakt med Trysilhus
- Oppfølging av vannlekkasjesak i to seksjoner med samme årsak.
- Behandling av saker fra beboere

Felleskostnader

Styret besluttet å heve felleskostnadene ifm. låneopptak, for å finansiere maling av sameiet. Det ble også innkalt en engangssum på kr 300.000 totalt for hele sameiet. Beløpet ble fordelt etter sameiebrøken. Hver seksjon innbetalte sin del av beløpet over to forfall.

Styret besluttet i november 2021 å heve husleien ytterligere fra 1.1.2022, for avsetning til sparekonto. Dette for å opparbeide midler til fremtidig, maling, vedlikehold, og uforutsette kostander.

Arbeid i styret.

Mesteparten av anbudsarbeid ifb. maling var gjennomført sent 2020 og tidlig vinter 2021. Styret besluttet å inngå kontrakt med Meyer-Mørch for maling av hele rekke 1 til 3, samt maling av rekkverk og gelender for rekke 4 til 6. Styret er innforstått med at det var en ulempe for rekkene 1 til 3 at stillas ble stående uforholdsmessig lenge.

Styret er allikevel svært godt fornøyd med arbeidet fra valgt firma. Både med tanke på gjennomføring av arbeidet som ble gjort og kvaliteten på arbeidet. Styret hadde spesielt nytte av at en de ansvarlige malermestrene, selv bodde i tilsvarende Trysilhus i Sande i Vestfold, og hadde erfaring med maling av et tilsvarende sameie.

Styret er godt fornøyd med avtalen om brøyting og strøing med Geir Gullbekk. Styret er også godt fornøyd med avtalen vi har med Faye Transport i Rødsgrenda om mindre brøytearbeid, lypærskift, og gressklipping. Faye Transport gjorde også en omfattende klipping og rydding av ugress i skråninger og grøftekanter i juli 2021.

Asker kommune sluttet å foreta vask av nedgravde søppelcontainere. Styret inngikk derfor avtale med REN DUNK AS som foretar periodisk ettersyn og vask av søppeldunkene.



Det ble høsten 2021 gjennomført et møte med Norsk Brannvern, som tilbyr tjenester ifb. brannsikring av sameier og borettslag. Både kurs og ettersyn er tjenester som tilbys. Etter gjennomført befaring har styret fått økt innsikt i ansvar ifb. brannsikring, men valgte å ikke kjøpe tjenester fra selskapet. Vi har årlig lovpålagt gjennomgang fra Trysilhus Boligservice av overrislingsanlegg og brannvarslere, og vil i fremtiden ha fokus på at brannsikring av sameiet er tilfredsstillende.

Det har vært avholdt tre dugnader, samt utført noe beplanting av området. En dugnad ble gjennomført ifm. fjerning av trær ved rekke 4. Et av trærne falt inn over verandaen til en seksjon, og det ble besluttet å fjerne alle trær som stod på sameiets eiendom ved enden av rekken. Disse stod svært nærme bygningmassen og utgjorde en potensiell fare.

Det ble for enkelte seksjoner i rekke 1 oppdaget maur på kjøkken. Styret ønsket i første omgang ikke å engasjere skadedyrfirma, da dette kan være svært kostbart, men oppfordret beboerne til selv utplassere mauråte både innvendig samt utvendig langs husveggen. Styret oppfordrer beboere i 1. etg til hver vår å legge ut mauråte langs husvegger og hage ganger. Dette vil være med på å hindre at maur kommer inn i huset.

Carporter mellom rekke 1 og 2 ble malt på dugnad høsten 2021. Innkjøp av sandkassesand ble gjort og sand ble byttet av beboere.

Det ble høsten 2021 satt opp brøytestikker, noe styret planlegger å fortsette med neste sesong.

Miljø og trivsel

Sittende styre vil arbeide for et så godt som mulig bomiljø

Fortsatt drift, likestilling, arbeidsmiljø, forurensing av ytre miljø mv

Virksomheten har både kvinner og menn i styret og tilstreber å fremme likestilling mellom kjønnene. Virksomheten har ingen ansatte.

Arbeidsmiljøet ansees som godt.

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø og styret tilstreber at sameierne følger reglene for søppelortering og behandling av skadelige stoffer på en betryggende måte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 572 845.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak to kapitalinnkallinger i juni og august, samt en økning i felleskostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 647 680.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 122 124 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 263 061.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 203 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

I budsjettet for 2022 er det lagt til grunn en økning i renovasjonsavgiften på ca. 3,2 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Rødsåslia.

Lån

Boligsameiet Rødsåslia har lån i Obos-banken med flytende rente. 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 2022.

Det vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Rødsåslia

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Rødsåslias årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 7745 Boligsameie Rødsåslia 04.04.2022.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Rødsåslia

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgje 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 8. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET RØDSÅSLIA
ORG.NR. 918 800 433, KUNDENR. 7745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 557 017	1 032 816	1 058 000	1 499 000
Ladepunkt strøm el-bil		15 828	0	0	30 000
Andre inntekter		0	58 345	300 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 572 845	1 091 161	1 358 000	1 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 250	-4 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 868	-86 405	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-9 123	-9 135	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 952 021	-210 324	-2 070 500	-203 000
Forsikringer		-125 552	-119 553	-123 500	-128 000
Energi/fyring		-37 331	-25 080	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 957	-169 675	-172 000	-185 000
Andre driftskostnader	8	-188 529	-287 551	-224 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 647 680	-969 147	-2 802 050	-925 050
DRIFTSRESULTAT		-1 074 835	122 014	-1 444 050	603 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	542	2 106	0	0
Finanskostnader	10	-47 831	-7 485	0	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 289	-5 379	0	-57 000
ÅRSRESULTAT		-1 122 124	116 635	-1 444 050	546 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	91 582		
Til opptjent egenkapital		0	25 053		
Fra opptjent egenkapital		-25 052	0		
Udekket tap		-1 097 072	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 775	8 818
Kundefordringer		2 110	20
Forskuddsbetalte kostnader		56 367	44 099
Driftskonto OBOS-banken		263 579	0
SUM OMLØPSMIDLER		329 831	52 937
<hr/>			
SUM EIENDELER		329 831	52 937
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	25 053
Udekket tap	11	-1 097 072	0
SUM EGENKAPITAL		-1 097 072	25 053
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 360 133	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 360 133	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 965	14 477
Leverandørgjeld		19 507	6 120
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	1 014
Påløpte renter		298	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 770	27 884
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		329 831	52 937
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.02.2022
Styret i Boligsameiet Rødsåslia

Ingar Rivenes

Arnstein Øien

Karen Mette Hennig

Kristian Jacobsen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	957 600
Kapitalinnkalling	299 998
Lånekostnader	199 003
Felleskostnader brøk	100 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 557 017

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 123
SUM KONSULENTHONORAR	-9 123

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 838 638
Drift/vedlikehold elektro	-15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 100
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 952 021

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 126
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 188
Lyspærer og sikringer	-1 085
Snørydding	-107 043
Gressklipping	-53 750
Trykksaker	-628
Porto	-712
Bank- og kortgebyr	-2 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 529

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	542
SUM FINANSINTEKTER	542

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 831
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-47 831

**NOTE: 11****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 verdøkninger 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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021

-1 550 000

Nedbetalt i år

189 867

-1 360 133

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 360 133



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på epost rodsaslia@styrommet.no.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Faye Transport AS og Geir Gullbekk AS foretar drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1400914. 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**. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Maling

Maling av 3 av rekkene samt rekkverk for alle rekker.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 7745 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Rødsåslia

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ragnhild Fuglevik og Siri Lunde Rivenes blir valgt til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved lån.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,-

For

Mot

Sak 5 Endring av vedtekter § 5

Årsmøtet beslutter å endre paragraf 5 i vedtektene i henhold til foreslått tekst.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Ingar Rivenes

Styremedlem (1 skal velges)

Selma Byggstøyl

Varamedlem (1 skal velges)

Anita Kolden

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
E-post: oef@obos.no

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