



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 306 861
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSTAD I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		376 322	307 200
Sum inntekter		376 322	307 200
Kostnader			
Lønnskostnad		14 570	3 303
Annen driftskostnad		2 077 397	380 576
Sum kostnader		2 091 966	383 879
Driftsresultat		-1 715 644	-76 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		271	848
Sum finansinntekter		271	848
Annen finanskostnad		76 525	60 189
Sum finanskostnader		76 525	60 189
Netto finans		-76 254	-59 341
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 791 898	-136 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 791 898	-136 020
Årsresultat		-1 791 898	-136 020
Totalresultat		-1 791 898	-136 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 791 898	-136 020
Sum overføringer og disponeringer		-1 791 898	-136 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 506 948	1 506 948
Sum varige driftsmidler		1 506 948	1 506 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 506 948	1 506 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 978	11 018
Sum fordringer		11 978	11 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 770	203 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 770	203 990
Sum omløpsmidler		404 748	215 008
SUM EIENDELER		1 911 696	1 721 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 813 753	1 021 855
Sum opptjent egenkapital		-2 813 753	-1 021 855
Sum egenkapital		-2 812 953	-1 021 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 420 862	2 484 107
Øvrig langsiktig gjeld		240 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 660 862	2 724 107
Sum langsiktig gjeld		4 660 862	2 724 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		521	269
Leverandørgjeld		59 782	17 952
Skyldige offentlige avgifter		101	
Annen kortsiktig gjeld		3 383	683
Sum kortsiktig gjeld		63 787	18 904
Sum gjeld		4 724 649	2 743 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 911 696	1 721 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234786

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 306 861
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROSTAD I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 962 306 861
ROSTAD I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		376 322	307 200
Sum inntekter		376 322	307 200
Kostnader			
Lønnskostnad		14 570	3 303
Annen driftskostnad		2 077 397	380 576
Sum kostnader		2 091 966	383 879
Driftsresultat		-1 715 644	-76 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		271	848
Sum finansinntekter		271	848
Annen finanskostnad		76 525	60 189
Sum finanskostnader		76 525	60 189
Netto finans		-76 254	-59 341
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 791 898	-136 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 791 898	-136 020
Årsresultat		-1 791 898	-136 020
Totalresultat		-1 791 898	-136 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 791 898	-136 020
Sum overføringer og disponeringer		-1 791 898	-136 020



Organisasjonsnr: 962 306 861
ROSTAD I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 506 948	1 506 948
Sum varige driftsmidler		1 506 948	1 506 948

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 506 948	1 506 948
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		11 978	11 018
Sum fordringer		11 978	11 018

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 770	203 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 770	203 990

Sum omløpsmidler		404 748	215 008
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 911 696	1 721 956
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 813 753	1 021 855



Sum opptjent egenkapital	-2 813 753	-1 021 855
Sum egenkapital	-2 812 953	-1 021 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 420 862	2 484 107
Øvrig langsiktig gjeld	240 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 660 862	2 724 107
Sum langsiktig gjeld	4 660 862	2 724 107
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	521	269
Leverandørgjeld	59 782	17 952
Skyldige offentlige avgifter	101	
Annen kortsiktig gjeld	3 383	683
Sum kortsiktig gjeld	63 787	18 904
Sum gjeld	4 724 649	2 743 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 911 696	1 721 956



Organisasjonsnr: 962 306 861
ROSTAD I BORETTSLAG

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:



Generalforsamling 2022

4800 Rostad | Borettslag





Til andelseierne i Rostad I Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 25 april 2022 kl. 18:00 på biblioteket i Brumunddal.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rostad I Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rostad I Borettslag
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18:00 på biblioteket i Brumunddal.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ringsaker, 16.03.2022
Styret i Rostad I Borettslag

Kjell Arne Bjerklund /s/ Linn Mikulec /s/ Sidsel Ruud /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Arne Bjerklund	Rostadvegen 25 A
Styremedlem	Linn Mikulec	Damvegen 29 D
Styremedlem	Sidsel Ruud	Damvegen 29 A
Varamedlem	Jan Helge Pryer	Damvegen 29 B
Varamedlem	Berit Stenvaag	Rostadvegen 25 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjell Arne Bjerklund Rostadvegen 25 A

Varadelegert

Sidsel Ruud Damvegen 29 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Rostad I Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rostad I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962306861, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

31 290 291

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rostad I Borettslag 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Årsberetning 2021.

Styrets arbeid i år 2021

Det ble avholdt 4 styremøter i Rostad 1 borettslag 2021. På grunn av omfattende endringer på fasade ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling den 18 mars. Selve generalforsamlingen ble avholdt 22.04.2021.

I tillegg har det vært avholdt beboermøter i forbindelse med rehabilitering, med generell info om utvikling/fremdrift.

Vårdugnaden var i mai, samt en høstdugnad i oktober. Rostad 1 borettslag arrangerte grantenning 1 desember til glede for små og store.

Styret for Rostad 1 borettslag har bestått av:

Kjell Arne Bjerklund, Leder

Sidsel Ruud, Styremedlem (økonomi)

Linn Jeanette Mikulec, Styremedlem (sekretær)

Jan Helge Pryer, Varamedlem.

Berit Stenvaag, Varamedlem.

Utført vedlikehold i borettslaget 2021

I 2020 ble det laget tegninger over ny fasade i Rostad 1 borettslag som skulle gjennomføres i 2021. Borettslaget tok opp nytt lån på Nkr 2.000.000.- til rehabilitering.

Det som er gjort/driver på er omfattende oppgradering, etterisolere av front og terrassevegg nede i leilighetene. Alle vinduer i front og nede bak er bytte ut, samt boddør i front og verandadør nede er skiftet. Prosessen har blitt påvirket av mangel på materialer, samt ustabil arbeidskraft og prisøkning. Grunnet økte materialpriser, ble det tatt opp Nkr 500 000.- ekstra.

Borettslaget søkte gjennom Grønt OBOS om støtte til ombygging. Grønt OBOS deler ut støtte til borettslag som skal gjennomføre miljørettede tiltak. Rostad 1 borettslag fikk positivt svar, tilskudd fra OBOS på Nkr. 200 000,- (beløpet er ikke utbetalt pr. dags dato).

Planlagt vedlikehold

Oppgradering av Rostad 1 Borettslag vil fortsette inntil prosjektet er fullført.

Det er ikke planlagt nye prosjekter for Rostad 1 borettslag 1 utover vanlig vedlikehold i 2022.

Brumunddal 18.03.2022

For styret Rostad 1 borettslag

Kjell Arne Bjerklund

Leder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget 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 376 323,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 091 966.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterisolering front, og terrasse – skifte av vinduer front og soverom. Skifte av bod dør samt fornying av inngangsparti.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 791 898,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 340 961,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 generalforsamlingen 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 15 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettet med kr 35 000,- på kommunale avgifter.

**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

Det er budsjettert med en økning på 5% på forsikring for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rostad I Borettslag.

Lån

Rostad I Borettslag har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 3% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.
Felleskostnadene ble økt fra 1. mai 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rostad I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rostad I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 21. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ROSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 962 306 861, KUNDENR. 4800

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		196 104	221 808	196 104	340 961
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 791 898	-136 020	55 577	109 577
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 500 000	2 520 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 563 245	-2 409 684	-63 000	-110 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		144 857	-25 704	-7 423	-423
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 961	196 104	188 681	340 538
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		404 748	215 008		
Kortsiktig gjeld		-63 787	-18 904		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 961	196 104		



ROSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 962 306 861, KUNDENR. 4800

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	368 000	307 200	307 000	398 000
Andre inntekter	3	8 323	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		376 323	307 200	307 000	398 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 570	-303	-423	-423
Styrehonorar	5	-5 000	-3 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-4 600	-4 500	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-31 360	-30 595	-31 400	-32 500
Konsulenthonorar	7	-11 482	-7 781	-5 000	-7 500
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-1 885 535	-215 266	-25 000	-15 000
Forsikringer		-27 771	-25 926	-28 000	-29 400
Kommunale avgifter	9	-30 583	-31 702	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-12 307	-6 596	-5 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 512	-42 634	-45 000	-47 500
Andre driftskostnader	10	-26 647	-13 976	-16 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 091 966	-383 879	-202 423	-204 423
DRIFTSRESULTAT		-1 715 644	-76 679	104 577	193 577
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	271	848	0	0
Finanskostnader	12	-76 525	-60 189	-49 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 254	-59 341	-49 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		-1 791 898	-136 020	55 577	109 577
Overføringer:					
Udekket tap		-1 791 898	-136 020		



ROSTAD I BORETTSLAG
ORG.NR. 962 306 861, KUNDENR. 4800

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 471 131	1 471 131
Tomt		35 817	35 817
SUM ANLEGGSMIDLER		1 506 948	1 506 948
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 978	11 018
Driftskonto OBOS-banken		274 310	35 801
Sparekonto OBOS-banken		118 461	168 190
SUM OMLØPSMIDLER		404 748	215 008
SUM EIENDELER		1 911 696	1 721 956

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

Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	14	-2 813 753	-1 021 855
SUM EGENKAPITAL		-2 812 953	-1 021 055

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 420 862	2 484 107
Borettsinnskudd	16	240 000	240 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 660 862	2 724 107

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		59 782	17 952
Skyldige offentlige avgifter	17	101	0
Påløpte renter		521	269
Annen kortsiktig gjeld	18	3 383	683
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 787	18 904

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 911 696	1 721 956
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	4 740 000	2 760 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 16.03.2022
Styret i Rostad I Borettslag

Kjell Arne Bjerklund /s/ Linn Mikulec /s/ Sidsel Ruud /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	368 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	368 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter - Ref. vedrørende maling av kommunens leilighet.	8 323
SUM ANDRE INNETEKTER	8 323

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-7 050
Påløpte feriepenger	-719
Arbeidsgiveravgift	-1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 570

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 5 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 857
Andre konsulentonorarer	-2 625
SUM KONSULENTHONORAR	-11 482

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I - Tradisjonshåndverk og byggteknikk AS	-1 864 678
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 864 678
Drift/vedlikehold bygninger	-3 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 561
Kostnader dugnader	-1 308
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 885 535

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-30 583

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 275
Snørydding	-10 250
Andre kontorkostnader	-999
Porto	-98
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 417
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-1 539
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 647

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	271
SUM FINANSINNTEKTER	271

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 494
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 992
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 039
SUM FINANSKOSTNADER	-76 525

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	894 136
Tilgang 1994	576 995
SUM BYGNINGER	1 471 131

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.31/bnr.290 og gnr.31/bnr.291

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 520 000
Nedbetalt tidligere	35 893
Nedbetalt i år	2 484 107

0

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	79 138

-4 420 862

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 420 862**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-240 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-240 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-101
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-719
Påløpte kostnader	-2 663
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 383

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	240 000
Pantelån	4 420 862
TOTALT	4 660 862

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 471 131
Tomt	35 817
TOTALT	1 506 948



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560738. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rehabilitering av fasade/etterisolering	Inkludert terrasser
2020 - 2020	Rehabilitering av garasjeanlegg	Inklusive beising av anlegg
2020 - 2020	Beising av endevegger	
2018 - 2018	Spyling av alle rør	
2018 - 2018	Skifte av tak og pipehatter	
2018 - 2018	Utgraving for 2 nye P-plasser	
2012	Fjernet sopp fra hustak	
2011	Kloakkspyling	
2011	Ny kabel Canal digital	
1994	Tak, vinduer, vann/kloakkledning	



4800 Rostad I Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.