



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	947 954 636
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Rødtvedt Borettslag
Forretningsadresse:	Boligbyggelaget Usbl Arbeidersamfunnets plass 1 0181 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:	Edvin Olav Hammervold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

### 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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	12 061 062	12 116 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 061 062</b>	<b>12 116 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 307 733	1 307 514
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	208 078	166 031
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	7 195 965	7 338 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 711 774</b>	<b>8 811 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 349 288</b>	<b>3 304 701</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 209	3 039
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 209</b>	<b>3 039</b>
Annen rentekostnad		293 065	353 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 065</b>	<b>353 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>287 856</b>	<b>350 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 061 430</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 061 430</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 061 432	2 954 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 023 375	60 423 942
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	507 690	892 704
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 531 065</b>	<b>61 316 646</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 531 365</b>	<b>61 316 947</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		58 128	75 906
Andre fordringer	14	1 126 726	408 546
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 184 854</b>	<b>484 452</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 310 634	2 620 642
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 310 634</b>	<b>2 620 642</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 495 488</b>	<b>3 105 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 765 562	42 704 130
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 730 162</b>	<b>42 668 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>45 765 562</b>	<b>42 704 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	16 620 767	18 533 247
Øvrig langsiktig gjeld		2 428 500	2 428 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 049 267</b>	<b>20 961 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 049 267</b>	<b>20 961 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		952 786	100 316
Skyldige offentlige avgifter		67 061	10 867
Annen kortsiktig gjeld	17	192 177	644 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 024</b>	<b>756 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 261 291</b>	<b>21 717 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	19 049 267	20 961 747



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 441016

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 954 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Rødtvedt Borettslag  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Edvin Olav Hammervold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

**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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	12 061 062	12 116 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 061 062</b>	<b>12 116 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 307 733	1 307 514
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	208 078	166 031
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 195 965	7 338 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 711 774</b>	<b>8 811 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 349 288</b>	<b>3 304 701</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 209	3 039
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 209</b>	<b>3 039</b>
Annen rentekostnad		293 065	353 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 065</b>	<b>353 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>287 856</b>	<b>350 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 061 430</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 061 430</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 061 432	2 954 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	61 023 375	60 423 942
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	507 690	892 704
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 531 065</b>	<b>61 316 646</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 531 365</b>	<b>61 316 947</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		58 128	75 906
Andre fordringer	14	1 126 726	408 546
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 184 854</b>	<b>484 452</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 310 634	2 620 642
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 310 634</b>	<b>2 620 642</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 495 488</b>	<b>3 105 093</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		45 765 562	42 704 130
-------------------	--	------------	------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 730 162</b>	<b>42 668 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>45 765 562</b>	<b>42 704 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	16 620 767	18 533 247
Øvrig langsiktig gjeld		2 428 500	2 428 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 049 267</b>	<b>20 961 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 049 267</b>	<b>20 961 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		952 786	100 316
Skyldige offentlige avgifter		67 061	10 867
Annen kortsiktig gjeld	17	192 177	644 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 024</b>	<b>756 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 261 291</b>	<b>21 717 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	19 049 267	20 961 747



Organisasjonsnr: 947 954 636  
Rødtvedt Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødtvedt Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: ES2A6-SFBDF-FULVC-OG7L5-EBHFO-MGK03



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 15:43:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ES2A6-5FBDF-FULVC-OG7L5-E8HFO-MGK03

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 348 931</b>	<b>0</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 061 432	2 954 612
Tilbakeføring av avskrivning	208 078	166 031
Kjøp / salg anleggsmidler	-422 496	-61 482 678
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 912 480	18 533 247
Endringer i andre langsiktige poster	0	42 177 718
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>934 533</b>	<b>2 348 931</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 283 464</b>	<b>2 348 931</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	4 495 488	3 105 093
Kortsiktig gjeld	-1 212 024	-756 162
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 283 464</b>	<b>2 348 931</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 044 762	12 033 468	12 075 000	12 032 600
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 044 762</b>	<b>12 033 468</b>	<b>12 075 000</b>	<b>12 032 600</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	16 300	82 939	20 000	20 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>16 300</b>	<b>82 939</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 061 062</b>	<b>12 116 407</b>	<b>12 095 000</b>	<b>12 052 600</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	907 733	907 514	912 500	925 000
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	400 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	208 078	166 031	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	485 286	259 100	300 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	6	774 755	679 294	1 100 000	780 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	2 069 041	2 041 395	2 070 000	2 130 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	19 937	8 027	0	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	126 070	86 869	0	105 000
Reparasjon og vedlikehold	10	689 866	963 257	900 000	980 000
Revisjonshonorar		2 000	24 250	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		304 875	442 783	305 000	315 000
Andre honorar	11	20 747	15 732	16 000	10 000
Kontorkostnad		43 021	109 672	0	35 000
TV/bredbånd		1 469 877	1 574 769	1 500 000	1 575 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		88 324	81 195	0	30 000
Kontingent og gaver		16 204	5 375	4 000	6 000
Forsikring		675 082	639 667	675 000	715 000
Andre kostnader	12	410 880	406 676	375 000	550 000
Tap		0	100	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>8 711 774</b>	<b>8 811 706</b>	<b>8 577 500</b>	<b>9 056 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 349 288</b>	<b>3 304 701</b>	<b>3 517 500</b>	<b>2 996 600</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		5 209	3 039	10 000	10 000
Rentekostnad		293 065	353 128	310 000	270 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>287 856</b>	<b>350 089</b>	<b>300 000</b>	<b>260 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>	<b>3 217 500</b>	<b>2 736 600</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 061 432	2 954 612	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 061 432</b>	<b>2 954 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Rødtvedt Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	15 274 077	15 274 077
Påkostninger	4	45 149 865	45 149 865
Andre fellesanlegg	4	599 433	0
Andre driftsmidler	4	507 690	892 704
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	300	300
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 531 365</b>	<b>61 316 947</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		57 380	0
Kundefordringer		748	75 906
Andre kortsiktige fordringer	14	34 252	652
Forskuddsbetalte kostnader		1 092 474	407 894
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		109	0
Innestående bank		3 310 525	2 620 642
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 495 488</b>	<b>3 105 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>

1806 Rødtvedt Borettslag Org. nr 947954636



## Balanse 2021 Rødtvedt Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		35 400	35 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 400</b>	<b>35 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 730 162	42 668 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 730 162</b>	<b>42 668 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>45 765 562</b>	<b>42 704 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	16 620 767	18 533 247
Borettssinnskudd		2 428 500	2 428 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 049 267</b>	<b>20 961 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		49 318	0
Leverandørgjeld		952 786	100 316
Skyldig off. myndigheter		67 061	10 867
Påløpne renter		61 895	68 990
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	501 097
Annen kortsiktig gjeld	17	80 964	74 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 024</b>	<b>756 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 261 291</b>	<b>21 717 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 026 854</b>	<b>64 422 040</b>
Pantstillelser	18	19 049 267	20 961 747

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Edvin Olav Hammervold  
Styreleder

Nina Gundersen  
Styremedlem

Jørgen Sikkeland  
Styremedlem

Thea Cecilie Nilsen  
Styremedlem

Bjørn Sverre Nilsen  
Styremedlem

1806 Rødtvedt Borettslag Org. nr 947954636



**Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Belasting og bokføring av terminforfall fra Husbanken som har fast forfall den 1 i måneden, gjøres den 30 i måneden før.

Dette gjøres for at de disponible midlene på rapporteringstidspunktene skal gi riktig likviditet i borettslaget.



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 261 268	12 071 707
3601 Vaktmesterbolig	100 068	0
3602 P-plasser m/motorvarmer	130 050	0
3603 Tomgangsleie	0	-38 239
3609 P-plasser u/motorvarmer	95 900	0
3618 P-Plass EL-bil	50 400	0
3622 Balkongtillegg	1 623 600	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	256 116	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 527 360	0
<b>Sum</b>	<b>12 044 762</b>	<b>12 033 468</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	10 300	0
3990 Andre driftsinntekter	6 000	82 939
<b>Sum</b>	<b>16 300</b>	<b>82 939</b>

Inntekter konto 3990 gjelder snørydding.



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	592 695	0
5102 Overtid fra lønssystemet	30 050	0
5103 Lønn forrige forr.fører	0	582 906
5119 Beregnede feriepenger tidl forr fører	0	74 868
5128 Overtid tidl ff	0	40 995
5129 Annen lønn fra lønssystemet	1 000	0
5150 Påløpne feriepenger	74 849	0
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønssystemet	8 268	0
5285 Div. oppgavepliktig lønn	8 268	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-8 268	0
5361 Andre honorarer forr. forr.fører	0	11 000
5400 Arbeidsgiveravgift	151 050	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	10 554	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	140 520
5423 AFP forrige forretn.fører	0	14 727
5424 AFP pensjon	14 653	0
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	0	552
5635 Yrkesskadeforsikring forrige forr.fører	0	13 281
5753 Tjenestepensjon OTP	24 613	27 166
5965 Arbeidstøy	0	1 499
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	400 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	400 000
<b>Sum</b>	<b>1 307 733</b>	<b>1 307 514</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin 1	Vaskemaskin 2	Vaskemaskin 4	Vaskemaskin 5
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 721	114 644	89 778	27 523	18 241	9 738
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 154	7 231	13 190	7 613	11 604	19 476
Årets avskrivninger :	10 696	17 354	14 389	7 027	6 054	5 843
Anskaffelsesår :	2016	2015	2015	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	7	7	7	5	5	5

	Tørketrommel	Tørketrommel 2	Tørketrommel 3	Tørketrommel 4	Avfallsbrønn	Sykelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 053	19 663	14 575	16 039	158 993	60 063
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 369	11 942	17 814	14 035	371 193	228 240
Årets avskrivninger :	5 895	6 231	6 478	6 015	53 027	28 830
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	10

	Bygning	Påkostning	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 274 077	0	0
Årets tilgang :	0	45 149 865	422 500
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	422 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	40 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	382 262
Årets avskrivninger :	0	0	40 238
Anskaffelsesår :	1959	2021	2021
Antatt levetid i år :			7

Borettslaget består av 355 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 90, b.nr 263, 264, 325 i Oslo kommune. Eiertomt på 16 610,3 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring polise nr. 1508789.



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	485 286	259 100
<b>Sum</b>	<b>485 286</b>	<b>259 100</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnaden økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6300 Garasjeleie	23 628	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	81 431	71 402
6340 Heisalarm	8 037	0
6360 Annet renhold	3 855	0
6361 Fast renhold	412 279	415 130
6362 Skadedyrtryddelse	72 599	23 137
6364 Matteleie	17 297	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 973	0
6392 Containerleie/tømming	152 530	169 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	126	0
<b>Sum</b>	<b>774 755</b>	<b>679 294</b>

Konto 6360 gjelde renholdsartikler.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	2 069 041	2 041 395
<b>Sum</b>	<b>2 069 041</b>	<b>2 041 395</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	0	8 027
6420 Leie av datautstyr	245	0
6440 Service/garantiavtale traktor	19 692	0
<b>Sum</b>	<b>19 937</b>	<b>8 027</b>

Konto 6440: Gjelder service-garantiavtale på traktor.



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	7 070	0
6525 IT utstyr	4 790	0
6540 Inventar	21 270	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	13 162	5 069
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	44 766	0
6552 Driftsmateriell	30 869	81 800
6570 Arbeidstøy	4 144	0
<b>Sum</b>	<b>126 070</b>	<b>86 869</b>

Konto 6500: bensinkanner og hekktrimmer.

Konto 6540: Hyllesystem, vimpel, utstyr trimrom og arbeidsbord.

Konto 6552 gjelder bl.a. refleksbrikker, slagesett gassbrenner, hansker, boresett, bitsett og avfallssekker.

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	98 515
6602 Vedlikehold VVS	124 448	196 476
6603 Vedlikehold elektro	73 231	215 797
6605 Vedlikehold fellesanlegg	89 130	19 998
6611 Vedlikehold heiser	53 672	69 305
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	154 393	197 465
6616 Vedlikehold vaskeri	77 062	100 922
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 900	8 319
6620 Vedlikehold utstyr	1 975	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 521	6 459
6630 Egenandel forsikring	20 000	50 000
6641 Malerarbeider	24 142	0
6643 Glassarbeid/Vindu	8 665	0
6648 Vedlikehold dører og porter	55 466	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	2 261	0
<b>Sum</b>	<b>689 866</b>	<b>963 257</b>

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

Konto 6602: I hovedsak sluk bytte og varmtvannsbereder.

Konto 6613: Beskjæring/klipping av hekk, blomsterkasser, sandkasse og kattenett, planter, jord, blomster samt div. vedlikehold.

Konto 6605: Vedlikehold avfallsbeholdere.



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 875	0
6720 Juridisk honorar	9 872	0
6730 Teknisk honorar	0	12 726
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	3 007
<b>Sum</b>	<b>20 747</b>	<b>15 732</b>

Konto 6714: Lønnsavtale og utsendelse Obos eiendomsforvaltning.  
Konto 6720: juridisk bistand ved kjøp av traktor.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	20 583	26 112
7719 Møter, div. styret	809	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	373 382	373 382
7770 Betalingskostnader	1 766	7 182
7773 Omkostninger innkreving	6 757	0
7790 Andre kostnader	4 326	0
7792 Øredifferanse	-63	0
7795 Husleietap	3 320	0
<b>Sum</b>	<b>410 880</b>	<b>406 676</b>

Konto 7718: I hovedsak busstur til Sverige, sommeravslutning og julebord.  
Konto 7790: God Jul 2021 Akers avis og sporfilm inkl. alanlys.

### Note 13 - Aksjer og andeler

Antall aksjer, pålydende 300 i Grorud samfunnshus. Bokført verdi 300.

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	30 203	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	4 049	652
<b>Sum</b>	<b>34 252</b>	<b>652</b>

Konto 1570: Renter fra Klare finans.



Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 400	0	35 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>35 400</b>	<b>0</b>	<b>35 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	42 668 730	3 061 432	45 730 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 668 730</b>	<b>3 061 432</b>	<b>45 730 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 704 130</b>	<b>3 061 432</b>	<b>45 765 562</b>



## Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

## Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husband	Den Norske Stats Husband Balkonger
Formål:			
Lånenummer:	93727000826	1142116101	1142116140
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	2.10 %	0.988 %	0.988 %
Betingelser:	fast rente fram til 15.04.25	fast rente fram til 01.09.23	fast rente fram til 01.09.23
Beregnet innfridd:	15.07.2035	01.04.2025	01.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	11 059 167	4 510 465	4 498 446
Lånesaldo 01.01:	10 903 440	4 070 853	4 060 051
Avdrag i perioden:	637 697	889 128	886 752
Lånesaldo 31.12:	10 265 743	3 181 725	3 173 299
Saldo 5 år frem i tid:	6 869 605	0	0

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116101	32	11 106	355 392
	14	11 087	155 218
	2	10 943	21 886
	28	10 818	302 904
	1	10 621	10 621
	2	10 250	20 500
	14	9 927	138 978
	114	9 473	1 079 922
	1	8 699	8 699
	31	8 112	251 472
	23	7 865	180 895
	31	7 668	237 708
	1	7 297	7 297
	11	7 194	79 134
	2	6 740	13 480
	14	6 736	94 304
	32	6 596	211 072
	2	6 141	12 282
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116140	8	11 688	93 504
	73	11 687	853 151
	8	11 686	93 488
	62	11 684	724 408
	71	11 683	829 493
	1	9 344	9 344
	52	9 343	485 836
	9	9 342	84 078
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000826	32	35 834	1 146 688
	14	35 773	500 822
	2	35 308	70 616



Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

Langsiktig gjeld

28	34 905	977 340
1	34 269	34 269
2	33 070	66 140
14	32 030	448 420
114	30 563	3 484 182
1	28 068	28 068
31	26 172	811 332
23	25 377	583 671
31	24 741	766 971
1	23 543	23 543
11	23 213	255 343
2	21 745	43 490
14	21 733	304 262
32	21 280	680 960
2	19 813	39 626



Noter årsregnskap 2021 Rødtvedt Borettslag

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	115	0
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	74 849	74 868
2980 Andre påløpte kostnader	6 000	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	24
<b>Sum</b>	<b>80 964</b>	<b>74 892</b>

Konto 2980 gjelder snørydding 2021/2022

**Note 18 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	16 620 767
Innskuddskapital	2 428 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>19 049 267</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>61 023 375</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.