



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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		1 384 654	1 322 600
Sum inntekter		1 384 654	1 322 600
Kostnader			
Lønnskostnad		185 522	170 517
Annen driftskostnad		1 098 079	894 291
Sum kostnader		1 283 601	1 064 808
Driftsresultat		101 053	257 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 411	24 902
Sum finansinntekter		27 411	24 902
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 411	24 902
Ordinært resultat før skattekostnad		128 464	282 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 464	282 694
Årsresultat		128 464	282 694
Totalresultat		128 464	282 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 464	282 694
Sum overføringer og disponeringer		128 464	282 694



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			
Andre fordringer		69 139	47 314
Sum fordringer		69 139	47 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 629	1 851 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 629	1 851 393
Sum omløpsmidler		2 041 768	1 898 707
SUM EIENDELER		2 041 768	1 898 707

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 933 113	1 804 648
Sum opptjent egenkapital		1 933 113	1 804 648
Sum egenkapital		1 933 113	1 804 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 263	61 586
Skyldige offentlige avgifter		6 937	4 336
Annen kortsiktig gjeld		66 455	28 135
Sum kortsiktig gjeld		108 655	94 058
Sum gjeld		108 655	94 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 041 768	1 898 707



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225589

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 654	1 322 600
Sum inntekter		1 384 654	1 322 600
Kostnader			
Lønnskostnad		185 522	170 517
Annen driftskostnad		1 098 079	894 291
Sum kostnader		1 283 601	1 064 808
Driftsresultat		101 053	257 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 411	24 902
Sum finansinntekter		27 411	24 902
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 411	24 902
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 464	282 694
Årsresultat		128 464	282 694
Totalresultat		128 464	282 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 464	282 694
Sum overføringer og disponeringer		128 464	282 694



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

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			
Andre fordringer		69 139	47 314
Sum fordringer		69 139	47 314
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 629	1 851 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 972 629	1 851 393
Sum omløpsmidler		2 041 768	1 898 707
SUM EIENDELER		2 041 768	1 898 707
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 933 113	1 804 648
Sum opptjent egenkapital		1 933 113	1 804 648



Sum egenkapital	1 933 113	1 804 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	35 263	61 586
Skyldige offentlige avgifter	6 937	4 336
Annen kortsiktig gjeld	66 455	28 135
Sum kortsiktig gjeld	108 655	94 058
Sum gjeld	108 655	94 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 041 768	1 898 707



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

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:



RORTUNET BOLIGSAMEIE



Til seksjonseierne i Rortunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 28.mars 2022 kl. 17:00 på Slemmestad eldresenter, store salen, Boligveien 24, 3470 Slemmestad.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rortunet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rortunet Boligsameie avholdes
mandag 28.mars 2022 kl. 17:00 på Slemmestad eldresenter.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 21.2.2022
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho

Stian Jacobsen

Anne Marie Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Carho	Heimansåsen 6
Styremedlem	Stian Jacobsen	Kirkealleen 96 C
Styremedlem	Anne Marie Nilsen	Kirkealleen 8 B
Varamedlem	Karin Kolmannskog	Kirkealleen 94
Varamedlem	Egil Smådal	Kirkealleen 80

Valgkomiteen

Espen Walther Haugan	Kirkealleen 100
Tove Kleppenes	Kirkealleen 88

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Rortunet Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Rortunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891571682, og ligger i ASKER kommune.

Adresse: Kirkealleen

Gårds- og bruksnummer: 240 / 206

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

Rortunet Boligsameie har én vaktmester ansatt på deltid.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i perioden fra januar 2021 og ut året vært avholdt 8 styremøter hhv 04.02, 15.02, 04.03, 18.05, 28.06, 05.08, 25.10 og 10.11.

Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging AS om levering av ladeabonnement for 23 oppstillingsplasser for el-bil:

- Alt inkludert i et ladeabonnement
- Kostnadsfri bytte av ladeteknologi ved feil eller større teknologiske skifter
- Ohmia Plug-and-play
- Ingen etableringskostnad
- Ingen bindingstid
- Et forutsigbart og rimelig ladeabonnement · Strøm, nettleie og effektledd inkludert
- Kundeservice med god responstid

De nedgravde søppelcontainere fungerer fortsatt bra, med dessverre blir det hensatt diverse søppel som Renovasjonsselskapet ikke fjerner. Dette medfører ekstraarbeid for vaktmester og tilleggskostnader.

Sameiet har fortsatt et fåtall gjeste-parkeringsplasser da disse benyttes av beboere til bil nr. 2. Deponering av snø er et stort problem og dette er grunnen til at styret har valgt å benytte hele 3 gjeste-parkeringsplasser til snødeponi i vintersesongen.

Årets dugnad ble avholdt tirsdag 27. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet har igjen inngått avtale om brøyting/strøing for vinteren 2021/2022 med Knut Rasmussen i samarbeide med Utforskeren Barnehage. Sameiet Garatun og Tannlege i Doktorgården. Sameiet har svært begrenset plass for deponi av snø og bortkjøring av snø vil ved store snøfalls mengder bli en økonomisk belastning for sameiet. Derfor valgte styret å benytte 3 gjeste-parkeringsplasser om vinteren til snødeponi.

Sameiet inngikk avtale med Senior tjenesten AS om klipping av hekk i Kirkealleen, planting etter avtale og enkelt gartnerarbeider bak ved bekken.

F.F.F. Hage og Miljø AS fikk i oppdrag å installere reduksjonsventil for hovedinntaket til RBS. Etter installasjon av hele 10-ti reduksjonsventiler ble vanntrykket redusert til 4,5 bar. Oppjustering av vanntrykket skal kvalitetssikres av Firesafe AS hvor sameiet har inngått avtale om kontroll av sprinkelanlegget.

Trestandard Malermester AS har utført 2 strøk beis av terrasse gulv iht avtalen.

Etter ønske fra flere beboere besluttet styret å gå til innkjøp av partytelt for montering i fellesarealet. Styret besluttet å sende ut en "spørreundersøkelse" til beboere. Hvis tilbakemelding fra et større antall beboere blir negativ, vil nevnte partytelt bli demontert og solgt. Tilbakemelding fra 17 beboere, hvorav 14 beboere er svært positive, 1 beboere er positiv til feiring, men ønsker en annen permanent løsning.



Påtenk arbeid som skal utføres i 2022

I forbindelse med at Rortunet Boligsameie inngikk avtale med Ohmia Charging AS om levering av ladeabonnement for 23 oppstillingsplasser for el-bil ladere, er det montert gjerde i front av parkeringsplassene mot blokkene i Kirkealleen.

Kontroll av sprinkelanlegget i samtlige leiligheter.

Skifte ut samtlige postkasser.

Rens og reparasjon av takrenner.

Det kan være behov for utbedring eller utskifting av enkelte stolper og i den forbindelse bør disse kontrolleres av fagpersoner.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 384 654 som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 283 601.

Dette er ca. kr. 39 000 lavere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak at kommunale avgifter ble lavere enn budsjettert samt at det er benyttet noe mindre enn budsjettert på postene for konsulenthonorar og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 128 464 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 1 933 113.

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 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 kun beregnet ordinært vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Styret har budsjettet med en forventet økning på ca. 3 % i kommunale avgifter (renovasjonsavgift).

Energikostnader

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

Forsikring

I budsjettet for 2022 ble det lagt inn en forventet økning på ca. 20 % i forsikringspremie. Den faktiske økningen ble i midlertidig på ca. 17 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rortunet Boligsameie.

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.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rortunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rortunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 Dokumentnøkkel: ACTOI-BGEGU-J8JZT-EGAMI-JBHKI-HYAYV



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

2022-02-22 09:35:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ACTOI-BGEGU-J8JZT-EGAMI-JBHKI-HYAYV

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>



RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 384 584	1 318 752	1 385 000	1 440 000
Andre inntekter	3	70	3 848	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 384 654	1 322 600	1 385 000	1 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 522	-70 517	-83 300	-84 600
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 323	-8 988	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 695	-94 988	-97 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-5 692	-13 468	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-306 239	-149 331	-294 125	-325 000
Forsikringer		-194 543	-156 380	-165 000	-233 000
Kommunale avgifter	9	-190 570	-232 344	-245 000	-200 000
Energi/fyring		-17 266	-8 250	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 255	-185 862	-190 000	-193 000
Andre driftskostnader	10	-87 496	-44 681	-100 000	-107 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 283 601	-1 064 808	-1 322 425	-1 392 100
DRIFTSRESULTAT		101 053	257 792	62 575	47 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 411	24 902	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 411	24 902	0	0
ÅRSRESULTAT		128 464	282 694	62 575	47 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		128 464	282 694		



RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 103	47 314
Andre kortsiktige fordringer	12	20 036	0
Driftskonto OBOS-banken		326 269	613 602
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 759	2 295
Sparekonto OBOS-banken		637 121	1 235 495
Sparekonto OBOS-banken II		1 005 479	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 041 768	1 898 707
SUM EIENDELER		2 041 768	1 898 707
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 933 113	1 804 648
SUM EGENKAPITAL		1 933 113	1 804 648
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 665	22 652
Leverandørgjeld		35 263	61 586
Skyldige offentlige avgifter	13	6 937	4 336
Annen kortsiktig gjeld	14	40 790	5 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 655	94 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 041 768	1 898 707
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 21.2.2022
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/

Stian Jacobsen /s/

Anne Marie Nilsen /s/

**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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 302 192
Felleskostnader	79 992
Strøm el-bil	2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 384 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer, gebyr husleie	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-55 916
Påløpte feriepenge	-6 840
Arbeidsgiveravgift	-22 947
Yrkesskadeforsikring	181
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 522

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 692
SUM KONSULENTHONORAR	-5 692

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 759
Drift/vedlikehold VVS	-92 655
Drift/vedlikehold elektro	-14 736
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 619
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 239

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-190 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 570

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

Lokalleie	-1 500
Container	-5 861
Verktøy og redskaper	-2 227
Snørydding	-59 573
Andre fremmede tjenester	-251
Trykksaker	-1 669
Andre kontorkostnader	-1 308
Porto	-1 672
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 750
Gaver	-580
Bank- og kortgebyr	-3 164
Velferdskostnader	-3 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 496

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 105
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 306
SUM FINANSINTEKTER	27 411

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	20 036
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 036

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 759
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 178
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 937

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 840
Påløpte kostnader	-33 950
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 790



5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jan Carho Heimansåsen 6, 3470 Slemmestad 2022 - 2024

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Jacobsen, Kirkealleen 96, 3470 Slemmestad 2022 - 2024

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Marie Nilsen, Kirkealleen 8, 3470 Slemmestad, 2021 - 2023

Varamedlemmer som ikke er på valg:

1. Karin Kolmannskog, Kirkealleen 94, 3470 Slemmestad
2021 - 2023
2. Egil Smådal, Kirkealleen 80, 3470 Slemmestad
2021 - 2023

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Espen Haugan, Kirkealleen 100, 3470 Slemmestad, 2022 - 2023
Iselin Lyberg Topp, Kirkealleen, 2022 - 2023

I valgkomiteen for Rortunet Boligsameie

Espen Walther Haugan
Tove Kleppenes



Annen informasjon om sameiet

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

Rortunet Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Espen Walther Haugan som kan kontaktes på telefon 91 39 09 97.

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79074805. 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 slokkeutstyr 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2021 | Installasjon av 10-ti reduksjonsventiler ble vanntrykket redusert til 4,5 bar. |
| 2020 | Sameiet inngikk avtale med Trestandard Malermester AS om vask og beisning av terrasse gulv ved inngangspartiene og etter avtale vil 2 strøk bli utført våren 2021. |
| 2019 | Alle fem lysarmaturer i fellesområdet er skiftet ut til nye LED-lamper. Nedfalne trær langs bekkekanten er fjernet, i tillegg er det rydde opp langs bekken.
Skjeve / nedsigde rekkverk / gelender på ute balkonger er rette opp i vater. |
| 2017 | Gartner/hagearbeid, maling utvendige boddører, diverse. |
| 2016 | Maling av fasader C-bygget. |
| 2015 | Maling av fasader A-bygget og B-bygget, samt uteboden. |
| 2014 | Nytt avfallsanlegg. Nedgravd system. |
| 2013 | Utbedret uteboden mot vann inntrengning
Utbedret redskapsrom/bod, ny rulleport m.m. |
| 2012 | Avholdt 5 års befaring. Diverse arbeider utført. |
| 2009 | Rehabilitering på baderoms gulv i en del leiligheter
Reparert varmelekkasjer og lignende i en del leiligheter.
Montert utelys i atrium.
Oppmontert parkeringsskiltingssystem/ oppmerket parkeringsplasser
Ytterligere utplantning busker/trær. |
| 2008 | Avholdt 1 års befaring. Påvist feil på så og si samtlige bad - feil avrenning på bad samt utette dusjkabinetter.
Bygget utvendig vaktmesterbod. |



5795 Rortunet Boligsameie

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.