



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		307 200	300 800
Sum inntekter		307 200	300 800
Kostnader			
Lønnskostnad		3 303	5 705
Annen driftskostnad		380 576	218 042
Sum kostnader		383 879	223 747
Driftsresultat		-76 679	77 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		848	1 905
Sum finansinntekter		848	1 905
Annen finanskostnad		60 189	69 159
Sum finanskostnader		60 189	69 159
Netto finans		-59 341	-67 254
Ordinært resultat før skattekostnad		-136 020	9 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-136 020	9 799
Årsresultat		-136 020	9 799
Totalresultat		-136 020	9 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 020	9 799
Sum overføringer og disponeringer		-136 020	9 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		11 018	35 425
Sum fordringer		11 018	35 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 990	262 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 990	262 147
Sum omløpsmidler		215 008	297 572
SUM EIENDELER		1 721 956	1 804 520

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 021 855	885 835
Sum opptjent egenkapital		-1 021 855	-885 835
Sum egenkapital		-1 021 055	-885 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 484 107	2 373 791
Øvrig langsiktig gjeld		240 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 724 107	2 613 791
Sum langsiktig gjeld		2 724 107	2 613 791
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		269	410
Leverandørgjeld		17 952	75 354
Annen kortsiktig gjeld		683	
Sum kortsiktig gjeld		18 904	75 764
Sum gjeld		2 743 011	2 689 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 956	1 804 520



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543445

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 962 306 861
ROSTAD I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		307 200	300 800
Sum inntekter		307 200	300 800
Kostnader			
Lønnskostnad		3 303	5 705
Annen driftskostnad		380 576	218 042
Sum kostnader		383 879	223 747
Driftsresultat		-76 679	77 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		848	1 905
Sum finansinntekter		848	1 905
Annen finanskostnad		60 189	69 159
Sum finanskostnader		60 189	69 159
Netto finans		-59 341	-67 254
Ordinært resultat før skattekostnad		-136 020	9 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-136 020	9 799
Årsresultat		-136 020	9 799
Totalresultat		-136 020	9 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 020	9 799
Sum overføringer og disponeringer		-136 020	9 799



Organisasjonsnr: 962 306 861
ROSTAD I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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		11 018	35 425
Sum fordringer		11 018	35 425

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 990	262 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 990	262 147

Sum omløpsmidler		215 008	297 572
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 721 956	1 804 520
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 021 855	885 835



Sum opptjent egenkapital	-1 021 855	-885 835
Sum egenkapital	-1 021 055	-885 035
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 484 107	2 373 791
Øvrig langsiktig gjeld	240 000	240 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 724 107	2 613 791
Sum langsiktig gjeld	2 724 107	2 613 791
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	269	410
Leverandørgjeld	17 952	75 354
Annen kortsiktig gjeld	683	
Sum kortsiktig gjeld	18 904	75 764
Sum gjeld	2 743 011	2 689 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 721 956	1 804 520



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Rostad I Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 22. april 2021 kl. 19:00 på biblioteket i Brumunddal.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 torsdag 22. april 2021 kl. 19:00 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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sette inn et større vindu i front i kjeller
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ringsaker, 08.03.2021
Styret i Rostad I Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Selam Merhazion Berhe	Lyngbøveien 146
Varamedlem	Jan Helge Pryer	Damvegen 29 B
Varamedlem	Ringsaker Kommune	Postboks 14

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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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:

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Styrets arbeid i år 2020

Det ble avholdt 4 styremøter i Rostad 1 borettslag 2020. Generalforsamling ble avholdt i april der nytt styre ble valgt, da tidligere styre hadde sittet i 2 år. Det nye styre ble:

Leder 2 år leder Kjell Arne Bjerklund

Økonomiansvarlig for 1 år: Sissel Ruud ble gjenvalgt.

Styremedlem for 2 år: Linn Jeanette Mikulec

Vara: Selam Merhazion og Jan Helge Pryer. Da Selam har flyttet er det pr. dags dato bare 1 vara medlem.

Det er avholdt i vårdugnad i mai, samt en høstdugnad i oktober. Det ble kjøpt inn juletre slik at det ble gulegrantening første søndag i advent.

Det er inngått en treårs kontrakt med Telenor. Dette gjelder for TV og Internett. Alle boenhetene har fått nye dekodere, der det er nye funksjoner.

Utført vedlikehold i borettslaget 2020

Det ble bestemt at JC bygg tok på seg jobben i å male alle 4 gavelveggene i Rostad 1 borettslags.

Begge Søpplehusene har blitt utbedret. De har fått nye rammer og det var det Tradisjonshåndverk AS som utførte. Søpplehusene er i tillegg malt.

På grunn av råte er hele bakvegg på garasjen i Dam vegen 29D skiftet, i tillegg ble ene delevveggen skiftet. Garasjen til leilighet Rostad vegen 25A er renoveret.

Det er utbedret montert nye/utbedrer ventilasjonsrør og isolasjon på loft over alle leiligheter. Det er blitt rettet opp i feil (Sperrerist og isolasjon) i nye ventilasjonshatter på tak. I tillegg er det blitt gjennomføring av ventilasjon til loft i tre leiligheter. Jobben ble utført av Gunnar Jensen.

Alle garasjeveggene er blitt malt. En ny hekk er satt ned mot hovedveg i Dam vegen, samt at felles krakk er malt.

Planlagt vedlikehold

Tegninger er laget over ny fasade i Rostad 1 borettslag.

Det er behov for å etterisolere i front og terrassevegg i leilighetene. I tillegg må det skiftes bod dør/verandadør og vinduer. Det er innhentet pris fra et snekkerfirma for utførelse av arbeidet.

Brumunddal 08.03.2021

For styret Rostad 1 borettslag

Kjell A Bjerklund
Leder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 307.200,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 383.879,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering utført på garasjeanlegg i borettslaget, og beising av endevegger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 136.020,- 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 31.12.2020 kr 196.104,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25.000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettet med en økning på 5% 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Det er budsjettet med en økning på 5% på forsikring for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rostad I Borettslag.

Lån

Rostad I Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og månedlig forfall, renten er for tiden 1,98%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Det er behov for å etterisolere i front og terrassevegg i leilighetene. I tillegg må det skiftes bod dør/verandadør og vinduer. Det er innhentet pris fra et snekkerfirma for utførelse av arbeidet.

I denne forbindelse vil det bli aktuelt med et låneopptak for å finansiere kostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rostad I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rostad I Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 regnskapsførerelskap

Uavhengig revisors beretning - Rostad I Borettslag



Stansets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapskikk 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.

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 revisjonskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil dekke 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.

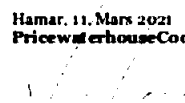
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning/>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversikkelig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 11. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		221 808	265 719	221 808	196 104
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-136 020	9 799	53 695	55 577
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 520 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 409 684	-53 711	-53 000	-63 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-25 704	-43 912	695	-7 423
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		196 104	221 808	222 503	188 681
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		215 008	297 572		
Kortsiktig gjeld		-18 904	-75 764		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		196 104	221 808		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	307 200	300 800	307 000	307 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		307 200	300 800	307 000	307 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-303	-705	-705	-423
Styrehonorar	4	-3 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 595	-29 765	-32 000	-31 400
Konsulenthonorar	6	-7 781	-3 383	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-215 266	-61 664	-10 000	-25 000
Forsikringer		-25 926	-23 102	-25 000	-28 000
Kommunale avgifter	8	-31 702	-32 052	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-6 596	-6 806	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 634	-37 996	-39 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-13 976	-17 674	-21 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-383 879	-223 747	-183 305	-202 423
DRIFTSRESULTAT		-76 679	77 053	123 695	104 577
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	848	1 905	0	0
Finanskostnader	11	-60 189	-69 159	-70 000	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 341	-67 254	-70 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		-136 020	9 799	53 695	55 577
Overføringer:					
Udekket tap		-136 020	0		
Reduksjon udekket tap		0	9 799		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 471 131	1 471 131
Tomt		35 817	35 817
SUM ANLEGGSMIDLER		1 506 948	1 506 948
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 018	35 425
Driftskonto OBOS-banken		35 801	54 792
Sparekonto OBOS-banken		168 190	207 355
SUM OMLØPSMIDLER		215 008	297 572
SUM EIENDELER		1 721 956	1 804 520



12

Rostad I Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-1 021 855	-885 835
SUM EGENKAPITAL		-1 021 055	-885 035

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 484 107	2 373 791
Borettsinnskudd	15	240 000	240 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 724 107	2 613 791

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		17 952	75 354
Påløpte renter		269	410
Annen kortsiktig gjeld	16	683	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 904	75 764

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 956	1 804 520
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	2 760 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 08.03.2021
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.

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. 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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	307 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	307 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	120
SUM PERSONALKOSTNADER	-303

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 3 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 531
ARR Arkitekter AS	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	-7 781

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-201 112
Drift/vedlikehold elektro	-2 527
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 057
Kostnader dugnader	-343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-215 266

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-31 702

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-89
Snørydding	-9 107
Trykksaker	-506
Andre kontorkostnader	-529
Porto	-117
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 257
Bank- og kortgebyr	-2 071
Velferdskostnader	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 976

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13
Renter av sparekonto i OBOS-banken	835
SUM FINANSINTEKTER	848

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 440
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 749
SUM FINANSKOSTNADER	-60 189

NOTE: 12**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: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen ved innfrielse var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -2 460 000

Nedbetalt tidligere 86 209

Nedbetalt i år 2 373 791

0

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -2 520 000

Nedbetalt i år 35 893

-2 484 107**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 484 107**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-240 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-240 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-683
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-683

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	240 000
Pantelån	2 484 107
TOTALT	2 724 107

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 471 131
Tomt	35 817
TOTALT	1 506 948



4 A)

Forslag om å åpne muligheten for at hver enkelt leilighet kan få lov til å sette inn et større vindu i front i kjeller. I dag er det et lite vindu der. Dette vindu vil ikke bli synlig, grunnet fasadeendring. Det må komme frem vedtektene at de som ønsker å gjøre disse endringen må stå for kostnadene selv.

Med hilsen

Marianne Johannesen og Linn Jeanette Mikulec

Forslag til vedtak:

Styret har styremøte 04.04.2021 følgende forslag som generalforsamling stemmer over.

Andelseier gis mulighet til å sette inn større vindu i front som ikke blir synlig, under følgende forutsetninger:

Andelseier må innhente dokumentasjon av godkjent rådgivende ingeniører i OBOS, om at arbeidet ikke vil kunne gi skader på nåværende drenering, grunnmur, slik at setninger, vannskader vil kunne oppstå.

Innhenting av dokumentasjon og endringene må bekostes av den enkelte andelseier samt fremtidige skader som vil kunne oppstå i forbindelse med innsetting av vindu.

I tillegg så må vedlikeholdsansvaret reguleres i vedtektene

Før arbeidet settes i gang må dette behandles av sittende styre.



Annens 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Beising av endevegger	
2020	Rehabilitering av garasjeanlegg	Inkl. beising
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	