



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 792	1 263 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 792</b>	<b>1 263 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 592	57 050
Annen driftskostnad		851 244	779 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>904 836</b>	<b>837 033</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 956</b>	<b>426 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 200	4 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 200</b>	<b>4 691</b>
Annen finanskostnad		92 890	58 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 890</b>	<b>58 177</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 690</b>	<b>-53 486</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 266	373 273
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 946 375	5 946 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 400	571 400
Sum varige driftsmidler		6 517 775	6 517 775
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		23 704	
Sum finansielle anleggsmidler		23 704	0
Sum anleggsmidler		6 541 479	6 517 775
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 501	
Sum fordringer		3 501	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 786	2 823 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 786	2 823 777
Sum omløpsmidler		2 971 287	2 823 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 090 276	4 796 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 090 276</b>	<b>4 796 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 092 476</b>	<b>4 798 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 351 550	2 507 246
Øvrig langsiktig gjeld		2 057 586	2 034 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 409 136</b>	<b>4 541 246</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 409 136</b>	<b>4 541 246</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		886	601
Leverandørgjeld		8 982	
Annen kortsiktig gjeld		1 286	1 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 154</b>	<b>2 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 420 290</b>	<b>4 543 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404922

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 313 484  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RØDSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 792	1 263 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 792</b>	<b>1 263 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		53 592	57 050
Annen driftskostnad		851 244	779 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>904 836</b>	<b>837 033</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>358 956</b>	<b>426 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 200	4 691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 200</b>	<b>4 691</b>
Annen finanskostnad		92 890	58 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 890</b>	<b>58 177</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 690</b>	<b>-53 486</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		294 266	373 273
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		294 266	373 273
<b>Årsresultat</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 266	373 273
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 946 375	5 946 375
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		571 400	571 400
Sum varige driftsmidler		6 517 775	6 517 775
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		23 704	
Sum finansielle anleggsmidler		23 704	0
Sum anleggsmidler		6 541 479	6 517 775
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 501	
Sum fordringer		3 501	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 786	2 823 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 967 786	2 823 777
Sum omløpsmidler		2 971 287	2 823 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 090 276	4 796 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 090 276</b>	<b>4 796 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 092 476</b>	<b>4 798 210</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 351 550	2 507 246
Øvrig langsiktig gjeld	2 057 586	2 034 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 409 136</b>	<b>4 541 246</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 409 136</b>	<b>4 541 246</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	886	601
Leverandørgjeld	8 982	
Annen kortsiktig gjeld	1 286	1 494
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 154</b>	<b>2 095</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 420 290</b>	<b>4 543 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>



Organisasjonsnr: 954 313 484  
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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**



# Årsmøte 2023

Rødsteigen Borettslag

8. mai 2023

Selskapsnummer: 4935





## Velkommen til årsmøte i Rødsteigen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 19:00, Milano.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Rødsteigen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 4935 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse bestemmes av generalforsamlingen.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnhild Vesterheim	Rødsteigen 5
Styremedlem	Jardar Paulsen Kolkinn	Rødsteigen 1
Styremedlem	Björg Sollien	Rødsteigen 4
Varamedlem	Janne Svendsberget	Rødsteigen 2
Varamedlem	Bente Irene Trønnes	Rødsteigen 8

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Ragnhild Vesterheim Rødsteigen 5

Varadelegert

### Valgkomiteen

Jardar Paulsen Kolkinn Rødsteigen 1  
Björg Sollien Rødsteigen 4  
Ragnhild Vesterheim Rødsteigen 5

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Rødsteigen Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Rødsteigen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954313484, og ligger i ÅMOT kommune

Gårds- og bruksnummer:

9 289

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

Rødsteigen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Rødsteigen Borettslag

**Styrets arbeid**

Det er avholdt 6 styremøter, 08.05,21.06,18.08,23.08.23.09.og 07.11.

Det ble avholdt beboermøte/ informasjonsmøte 13.12.2022.

**Det er avholdt 3 befaringer med dokumentasjon.**

07.06.2022 – Prosjekt vei/asfalt 07.06.2022 m/ Skaret

26.06.2022 – Avskoging m/ Liberg

25.08.2022 Åmot kommune, kummer og digitale vannmålere.



Rødsteigen Borettslag

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det føres ikke særregnskap for Huldretun. Regnskapet viser resultat for 22 andelsleiligheter.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter asfaltering i borettslaget.

### Kommunale avgifter i ÅMOT kommune

Det er budsjettet med en forventet økning i eiendomsskatten på 5%, de øvrige kommunale avgiftene med ca 6,8%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

### Forsikring

Det er budsjettet med en forventet økning på 10%.

### Lån

Rødsteigen Borettslag har lån i Sparebank1 Østlandet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en forventet økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rødsteigen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødsteigen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4959 Årsrapport og regnskap 2022.pdf



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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



**RØDSTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935**

**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 821 681</b>	<b>2 616 006</b>	<b>2 821 681</b>	<b>2 960 133</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		294 266	373 273	229 900	-1 439 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-155 696	-167 598	-171 000	-154 000
Innsk. øremerk. bankkto		-118	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>138 452</b>	<b>205 675</b>	<b>58 900</b>	<b>-1 593 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 960 133</b>	<b>2 821 682</b>	<b>2 880 581</b>	<b>1 366 733</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		2 971 287	2 823 777
Kortsiktig gjeld		-11 154	-2 095
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 960 133</b>	<b>2 821 682</b>



## RØDSTEIGEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 263 792	1 263 792	1 264 000	1 264 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 263 792</b>	<b>1 263 792</b>	<b>1 264 000</b>	<b>1 264 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 592	-7 050	-7 500	-7 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 400	-5 000	-5 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 820	-66 815	-68 500	-72 500
Konsulenthonorar	6	-3 555	-4 124	-10 000	-5 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	7	-69 636	-1 724	-85 000	-1 685 000
Forsikringer		-139 577	-130 593	-137 500	-154 000
Kommunale avgifter	8	-405 552	-387 781	-407 500	-409 000
Energi/fyring		-11 749	-12 991	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 339	-118 584	-124 500	-110 000
Andre driftskostnader	9	-31 215	-47 972	-65 000	-65 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-904 836</b>	<b>-837 033</b>	<b>-979 100</b>	<b>-2 583 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>358 956</b>	<b>426 759</b>	<b>284 900</b>	<b>-1 319 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 200	4 691	0	0
Finanskostnader	11	-92 890	-58 177	-55 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-64 690</b>	<b>-53 486</b>	<b>-55 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>294 266</b>	<b>373 273</b>	<b>229 900</b>	<b>-1 439 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		294 266	373 273		



Rødsteigen Borettslag

**RØDSTEIGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 313 484, KUNDENR. 4935**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 536 716	5 536 716
Tomt		409 659	409 659
Andre varige driftsmidler	13	571 400	571 400
Miljøbankkonto, øremerket		23 704	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 541 479</b>	<b>6 517 775</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	3 501	0
Driftskonto OBOS-banken		431 801	315 349
Sparekonto OBOS-banken		2 535 985	2 508 427
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 971 287</b>	<b>2 823 777</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>



Rødsteigen Borettslag

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 22 * 100	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	5 090 276	4 796 010
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>5 092 476</b>	<b>4 798 210</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 351 550	2 507 246
Borettsinnskudd	16	2 034 000	2 034 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	23 586	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 409 136</b>	<b>4 541 246</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 982	0
Påløpte renter		886	601
Annen kortsiktig gjeld	18	1 286	1 494
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 154</b>	<b>2 095</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 512 766</b>	<b>9 341 552</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	11 949 000	11 949 000
Garantiansvar		0	0

Åmot, 14.04.2023  
Styret i Rødsteigen Borettslag

Ragnhild Vesterheim /s/

Jardar Paulsen Kolkinn /s/

Bjørg Sollien /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	1 088 184
Kabel-tv	144 936
Garasje	30 672
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 263 792</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-38
Arbeidsgiveravgift	-3 554
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 592</b>

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 2021/2022, og er på kr 50 000.



**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 555
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 555</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 863
Drift/vedlikehold VVS	-3 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 636</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-107 806
Vann- og avløpsavgift	-156 356
Feieavgift	-10 890
Renovasjonsavgift	-130 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-405 552</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-18 000
Andre fremmede tjenester	-244
Kontor- og datarekvisita	-5 724
Andre kontorkostnader	-90
Bilgodtgjørelse	-252
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-4 482
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 215</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	524
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 169
Andre renteinntekter	6 507
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 200</b>



Rødsteigen Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-92 890
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 890</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	5 536 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 536 716</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.9/bnr.289 M. flere

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	571 400
	571 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>571 400</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon av arbeidsgiveravgift, har betalt for mye i 2021 og 2022	3 501
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 501</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Hedmark

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,21 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-4 110 000
Nedbetalt tidligere	1 602 754
Nedbetalt i år	155 696
	-2 351 550
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 351 550</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-2 034 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 034 000</b>



Rødsteigen Borettslag

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -23 586

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -23 586**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -1 286

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 286**

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 034 000

Pantelån 2 351 550

**TOTALT 4 385 550**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 5 536 716

Tomt 409 659

**TOTALT 5 946 375**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655311. Vår polise er en plussforsikring med ansvarsforsikring over for tredjeperson. 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](mailto: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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Start på prosjekt vei/asfalt	Avskoging og ryddin
2022 - 2022	Installert digitale vannmålere Rødsteigen/Huldretun	Kommunens eiendom
2022 - 2022	Nye takrenner og nedløp på Garasjebygget begge sider	
2018 - 2018	Beiset alle hus utvendig	
2015 - 2016	Installert Eidsiva Bredbånd på andeler 1-18	Kollektiv avtale
2014 - 2014	Nye skillevegger ved inngangspartiene	
2012 - 2012	Utskifting av gatelys.	
2012-2012	EOBBL fusjonert med OBOS 01.01.12	
2010 - 2011	Kjøp av tomten fra OVF	
2009 - 2009	Skifte av tak på hus og bod.	
2008 - 2008	Beiset alle hus utvendig.	
2008 - 2008	Skiftet vinduer, ytter- og verandadører.	
2001 - 2001	Nye takrenner.	
1997 - 1997	Nytt garasjeanlegg.	
1978 - 1979	Nye rekkehus EOBBL	Ferdigattest av 22.06.1978



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

**Selskapsnummer:** 4935 **Selskapsnavn:** Rødsteigen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.