



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 391 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Merethe Gresnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### 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, 31.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 216 411	12 750 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 216 411</b>	<b>12 750 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		905 278	967 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 047	53 047
Annen driftskostnad		10 534 381	9 478 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 492 708</b>	<b>10 499 294</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 723 703</b>	<b>2 251 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 910	5 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 910</b>	<b>5 518</b>
Annen rentekostnad		577 259	689 465
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>577 259</b>	<b>689 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-572 350</b>	<b>-683 947</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 151 356</b>	<b>1 567 121</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 151 356</b>	<b>1 567 121</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 151 354	1 567 121
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 374 349	42 374 349
Maskiner og anlegg		111 438	164 486
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 485 787</b>	<b>42 538 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 485 787</b>	<b>42 538 835</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 099	51 564
Andre fordringer		1 279 810	398 077
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 332 909</b>	<b>449 641</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 196 104	2 642 831
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 196 104</b>	<b>2 642 831</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 529 013</b>	<b>3 092 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		31 800	31 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 800</b>	<b>31 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		11 017 611	8 866 257
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 017 611</b>	<b>8 866 257</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 049 411</b>	<b>8 898 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 738 804	27 496 030
Øvrig langsiktig gjeld		8 930 400	8 930 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 669 204</b>	<b>36 426 430</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 669 204</b>	<b>36 426 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 259 660	137 273
Skyldige offentlige avgifter		538	8 300
Annen kortsiktig gjeld		35 988	161 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 296 185</b>	<b>306 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 965 389</b>	<b>36 733 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>



## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

### 2.0 TILLITSVALGTE

Siden generalforsamlingen 9.5.2020 har borettslaget hatt følgende styre:

Styreleder	:	Merethe Gresnes	Riihimäkiyeien 11
Nestleder	:	Cicilie Krantz	Riihimäkiyeien 17
Sekretær	:	Jon Petter Risa	Riihimäkiyeien 19
Medlem	:	Morten Rasmussen	Riihimäkiyeien 5
Medlem	:	Rachel Ellingsen (fung.)	Riihimäkiyeien 43
Varamedlem	:	1. Nils Peter Gresnes	Riihimäkiyeien 11
		2. Loyd Henning Nærland	Riihimäkiyeien 13
		3. [ikke valgt]	

Pga. personlige forhold ble styremedlem Rudi Sletthagen innvilget fritak fra sitt verv 18.5.2020, hvorpå Rachel Ellingsen har fungert som styremedlem, som opprinnelig ble valgt til styret som 1.vara.  
1. vara og driftsleder innkalles fast til styremøte.

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

- a) Valgkomité: Jarle Tallaksen, Kirsti Grønli og Morten Rasmussen.
- b) Miljøutvalg: Funksjonen har i perioden blitt ivaretatt av styret.
- c) Web-redaktør: Cicilie Krantz.
- d) Flaggansvarlig: Rune Bomban.

BORIs ordinære generalforsamling den 15.6.2020 ble avholdt på papir, jf. Koronaforskriften av 8.4.2020. Borettslaget sendte inn sine stemmeark iht. innkallingen.

Styret sammen med 1. og 2. varamedlem utgjør normalt borettslagets 7 delegerte til BORIs generalforsamling.

Ved forfall blant disse benyttes 3. varamedlem, driftsleder og medlemmene i valgkomiteen som varadelegerte/reserve i den grad det skulle være nødvendig.

På grunn av koronaviruset (Covid-19) stengte Norge og Europa i realiteten ned fra 12. mars 2020. Styret måtte derfor flyttet møtene over på videokonferanser frem til midten av mai 2020 for å kunne opprettholde drift og behandling av de viktigste sakene.

Viruset hadde også innvirkning på vår ordinære generalforsamling, som måtte avlyses. Etter hvert så åpnet Stortinget for en særforordning som gjorde det mulig å avholde generalforsamling uten fysisk oppmøte, enten digitalt eller på papir.

Vi valgte papir-generalforsamling, som ble gjennomført i første halvdel av mai 2020. Nytt styre ble derfor først konstituert den 18.5.2020.



## 2.1 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 20 ordinære styremøter pr. 15.3.2021. Styret behandlet 340 saker i kalenderåret 2020.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter utover ordinære styremøter. Det har bl.a. vært møter med BORI, Hafslund Nett, P-Service, Profinans, Økonomiske Løsninger og Lillestrøm kommune.

I nærområdet er borettslaget representert i Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), FOs Antenneutvalg, FOs Miljøutvalg, Sameiet Skjetten Garasjehus og Fellesutvalget (FU), med tilhørende møtevirksomhet. I tillegg er vi representert i kommunens områdesatsning for Skjetten, "Aktive Skjetten".

### Driftstjenester fra 2021:

I perioden januar til juli 2020 var det mye møtevirksomhet internt og eksternt i forbindelse med at driftsleder Bjørnar Lyngra kom til å gå av med pensjon 31.12.2020. Eierne av FU, dvs. Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag, måtte vurdere hvordan denne funksjonen skulle drives fra 1.1.2021.

I mai 2020 ble borettslagene enige i å oppløse FU pr. 31.12.2020 og en oppsigelse ble sendt BORI BBL i juni. Borettslagene ønsket selv å finne sin respektive løsning på utføring av driftsoppgavene i form av enten:

- a) Ansette en ny driftsleder lik dagens løsning.
- b) Større bistand fra eksisterende leverandører.
- c) Sette alle driftsoppgavene ut til en ny totalleverandør.

På styremøte 22.6.2020 så valgte styret å engasjere Roger Olsen Vedlikehold AS som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag, dvs. valg b) over. Avtalen gjelder foreløpig for kalenderåret 2021, hvorpå styret evaluerer ordningen høsten 2021.

### Husleieøkning og kommunale utgifter:

Styret måtte 1.7.2020 varsle om en husleieøkning på + 10 % pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp og renovasjon. Disse kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen pga. etterslep på vedlikeholdsfronten. Av den grunn har borettslaget vedtatt en økning på + 3 % fra januar 2021.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter. For 2021 er dette beregnet til å bli ca. kr. 4,4 mill., mens det beregnede beløpet for 2024 er ca. 5,8 mill. Kommunen forventer en årlig økning i gebyrene på ca. + 8 % hvert år t.o.m. 2024.

Borettslaget må ta økningen av disse utgiftene ved å øke husleien tilsvarende.

Fra 2022 til 2024 er det dermed ett inntekstbehov på kr. 1,4 mill. (4,4 minus 5,8).

Det betyr en gjennomsnittlig årlig økning på kr. 467.000 pr. år, som igjen fører til en gjennomsnittlig årlig husleiekorrigerings på ca. + 125,-/mnd. Dette kun for å få dekket inn de kommunale kostnadene.



Riihimäkeveien borettslag

## Eiendomsskatt:

I 2019 betalte vi kr 41.000,-/år i eiendomsskatt. Når Lillestrøm kommune ble en realitet, så ble beregningsmetoden for eiendomsskatt endret, og de gikk over til å bruke Skatteetatens beregnede boligverdi. Det førte til at den spratt opp til 440.000,- fra 2020, en økning på nesten 1000 %.

Styret forventer en liten årlig økning, ca. 5 %, f.o.m. 2021. Det betyr en eiendomsskatt på ca. 460.000,- for 2021.

I mai 2020 fikk styret tak i beregningsgrunnlaget for den nye eiendomsskatten. Det viser bl.a. at de kommunale andelene er fritatt for eiendomsskatt. Styret brukte sommeren 2020 for å se nærmere på tall og verdier. Vi fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppnåelige salgspriser, at vi besluttet å sende inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene, for samtlige 318 boenheter. En klage på 4 sider, med vedlegg på totalt 65 sider, ble sendt via Altinn den 24.8.2020.

Ved å benytte riktige kvm P-rom og dokumenterbare salgspriser, mener styret at eiendomsskatten kun skal være 110.000,- for 2020.

Styret fikk 21. oktober 2020 beskjed om at klagen er mottatt og at Skatt Øst nå ville starte behandlingen og vurderingen av klagen. Hvis Skatt Øst ikke gir borettslaget medhold, så sendes klagen videre til Skatteklagenemnda, som har en saksbehandlingstid på minst 8 måneder.

## Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:

Gjennom det siste året har styret prøvd å identifisere aktuelle vedlikeholdsoppgaver for 2021 – 2025. De 10 mest sannsynlige oppgavene, hvis alle utføres, har et grovberegnet kostnadsbilde på totalt kr. 10 mill.

## Rørutskiftning:

Utskiftning eller renovering av rørene (vann inn & vann ut) er en omfattende og kompleks oppgave som det tar tid å sette seg inn i. Det ble i november 2020 gjennomført en rørspyling med kamerabasert tilstandsrapport på alle våre 120 horisontale avløpsrør. I februar 2021 mottok styret 120 tilstandsrapporter og en kort oppsummering av disse. Det kan i korte trekk oppsummeres slik:

- Av 48 stk 75mm rør (kjøkken & vaskerom) er det store feil ved 58 %.
- Av 72 stk 110mm rør (bad & WC) er det store feil ved 89 %.

Sittende styre anbefaler at det nyvalgte styret i 2021 setter i gang arbeidet med kartlegging og vurdering av alternativer. Sittende styret mener videre at utskiftning eller renovering må gjøres senest 2030, muligens tidligere.

Rørutskiftning eller renovering er en av de største vedlikeholdsoppgavene som et borettslag får før eller senere. I stor grad kommer denne oppgaven når borettslaget er mellom 50 og 60 år gammelt. Vi har vertikale avløpsrør av støpejern, og vannrør av kobber, og vi ble bygd i 1972.

**Inntil borettslaget har bestemt hvordan rørene skal byttes eller vedlikeholdes, anbefaler vi å vente med større oppussing av bad/wc/vaskerom, så fremt det ikke er absolutt nødvendig. Nødvendig vedlikehold for å unngå lekkasje/skader skal du utføre!**

Alingsåsveien borettslag har kommet litt lengre i planleggingen, og vi prøver å følge litt med på deres prosess fra sidelinjen.

De valgte å engasjere OBOS Prosjekt, som kan anbefale 5 leverandører. Alingsåsveien har fått anbefalt full utskiftning av alle rør, da dette på sikt vil ha lengst holdbarhet. Samtidig legges det ny membran på alle våtrom og badene får varmekabler. Det betyr at boligen blir ubeboelig i 5 uker mens utskiftningen pågår, og kostnadsbildet er ca. 300.000,- pr. andel.

Tårnbyveien Syd borettslag har avløpsrør av plast. De valgte våren 2019 å renovere disse ved å bruke rørfornyning på sine avløpsrør og sluk. Rør med dimensjon 40 mm eller mindre er for små for rørfornyning. De fikk dermed ikke gjort noe med dagens membraner og evt. svakheter ved disse eller vannrørene inn. Arbeidet tar 2-3 dager, og kostnadsbildet var ca. 40.000,- pr. andel. De har dermed valgt å skyve utskiftningstidspunktet noe lengre ut i tid.



Riihimäkiyeien borettslag

## **Ventilasjonsavvik:**

På grunn av en del avvik funnet ved ventilasjonsrensingen høsten 2017 bestemte styret at alle leiligheter som selges må igjennom en kontroll av rømning, ventilasjon, brannvern og VVS-utstyr. Dette har vært med på å avdekke feil og mangler i ca. 2/3 av sakene, i hovedsak innenfor ventilasjon.

## **Dreneringsproblem:**

Styret har jobbet en del med dreneringsproblemer på kortsiden av Rvn. 9, mot Esso. Ved delvis oppgraving i november 2019 ble det avdekket at dreneringen fra denne endeveggen enten var blokkert eller helt fraværende. Vi fant ikke drenerør hvor det var inntegnet på byggetegningene fra 1974. I tillegg observerte vi at vannet ikke trakk seg vekk fra grøften. Videre arbeid utendørs måtte vente til Hafslund Nett hadde fjernet trafohuset ved samme endevegg, noe som ble gjort i mai 2020.

Borettslaget kunne så grave opp hele endeveggen og sjekke drenering, fuktbeskyttelse m.m. Vi fant dreneringsrør fra 1970-tallet som lå alt for langt opp i forhold til sålen, det gikk kun til midtre del av veggen og vi fant en slitt grunnmurspapp. Siden fallet på kommunens ledningsnett er lite på det nevnte hushjørnet måtte vi grave en ny dreneringsledning ned til kummene på hagesiden av Rvn15, som ble gjort i oktober 2020. Etter at dette arbeidet var ferdig gjorde vi noen utbedringer innendørs i tilstøtende leilighet. Denne skadetypen dekkes dessverre ikke av forsikringen, og arbeidet kostet totalt ca. kr. 285.000,-. Styrets budsjettramme på denne utfordringen var kr. 300.000,-.

Det gjenstår noe utvendig hagearbeid og lignende i 2021.

## **Forsikring:**

I august fikk vi en brann på en balkong i u.etg. Denne var heldigvis kun ute, og snarrådige naboer klarte å begrense skadeomfanget en del frem til nødstatene kom. Det ble noe skader på balkongdelen, samt røykskader inne i tilstøtende leilighet. Heldigvis ingen personskader.

Som følge av at forsikringselskap W. R. Berkley Insurance trakk seg ut av Norge høsten 2019 flyttet vi forsikringen over til Protector Forsikring AS fra 1.1.2020.

## **Lading av el-biler & strømmettet:**

Styret har arbeidet i flere år med muligheter for lading av elbiler, hybridbiler og liknende. Dagens elektriske anlegg i P-husene har ikke kapasitet til lading av slike kjøretøy ettersom anleggene er fra starten på 1970-tallet. Det er fortsatt forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag mangler 80 plasser innendørs, noe som betyr at vi uansett må ha lademulighet utendørs.

Det er Sameiet Skjetten Garasjehus som fikk etablert seks hurtigladere på 400V-system utendørs, på p-plassen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Disse ble satt i drift 1. november 2019, til felles bruk for andelseiere i vårt og Nordensvei borettslag.

Lading av elbiler og liknende kjøretøy skal kun skje på disse seks hurtigladere!

Hafslund Nett oppgraderte sterkstrømmettet bl.a. i vårt borettslag våren 2020. Seks gamle trafohus av betong ble erstattet av tre nye i stål og treverk. Arbeidet gikk veldig bra og uten store forstyrrelser i hverdagen for de fleste.



Riihimäkieien borettslag

## **Jus og advokat:**

I forbindelse med montering av elektrisk dørpumpe på en ytterdør opplevde styret at NAV både har endret og skjerpet reglene betraktelig i 2016.

Regelendringene gjorde at vi motvillig måtte bytte hele ytterdøren som en del av prosessen. Kostnaden for dørbytte, kr. 50.000, ble betalt av beboer, med mulighet for å søke om refusjon fra Husbanken. Det er ikke mulig å søke om refusjon fra NAV. Beboeren har påklaget Husbankens opprinnelige avslag om dekking av utgiftene til ny ytterdør.

Pga. kostnaden har beboeren, i sin dialog med Husbanken, engasjert advokat. Borettslaget mottok 21.2.2020 en anmodning fra beboerens advokat om å dekke kostnadene. Styret mente at dette ikke ville være riktig og sendte saksdokumentene videre til borettslagets advokat hos Bing Hodneland DA i mars 2020. På grunn av koronaviruset ble svaret først sendt til motparten i slutten av april 2020 hvorpå borettslaget ikke er forpliktet til å dekke de nevnte kostnadene.

Vår advokat har ikke hørt tilbake fra motparten og styret anser saken for å være avklart og avsluttet.

I en forsikringssak var en berørt beboer uenig i utbedringene av følgeskadene (vann). Beboeren innklagde derfor borettslaget og W.R. Berkley til Finansklagenemda i september 2020. Nemdas anbefalende uttalelse får i all hovedsak konsekvens for forsikringsselskapet. Borettslaget avventer nå Finansklagenemda sin behandling av klagen.

En annen beboer er uenig i Protector Forsikring sitt avslag i forbindelse med rørbrudd, som dessverre ingen passet på å dokumentere. Borettslaget har derfor bedt Protector i desember 2020 om en skriftlig vurdering av denne saken, og i januar 2021 fikk vi beskjed om at de opprettholdt sitt opprinnelige avslag.

Ut over dette er ikke styret i rettslig tvist som kan føre til økonomisk ansvar for borettslaget.



## Annet:

- Styret har i 2020 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. for få dager med sammenhengende kulde. Ishockeygruppen måtte ha minst 8 – 10 gode kalde dager, men de fikk aldri lagt is på banen i Glostrupdumpen denne vinteren!
  - Skidag ble det heller ikke noe av, for det var for lite snø gjennom vinteren til at det var mulig å kjøre opp løyper. Vinteren varierte nesten ukentlig mellom å være varm eller kald.
  - Vårdugnad ble avlyst pga. korona-viruset. I stedet for hadde vi en "dugnadsuke" i slutten av mars hvor hver og en' gjorde sitt når det var mulig.
  - Konsert på grusbanen i Karisveien mai 2020, i regi av områdesatsningen, ble avlyst pga. korona-viruset.
  - St. Hans-feiring på grusbanen i Karisveien ble avlyst pga. korona-viruset.
  - Høstdugnad i oktober gikk noe mer normalt, men allikevel "korona-tilpasset".
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien i november ble foretatt 28.11.2020, men uten øvrig arrangement og hest & slede-kjøring, pga. oppblomstring av koronaviruset!
  - Seniortur for beboere i desember ble kansellert!
  
- Informasjon:
  - 1 beboermøte ble avholdt i oktober.
  
- Diverse kurs:
  - Styret har deltatt på kurset "Faser i et rehabiliteringsprosjekt".
  
- Underutvalg:
  - Borettslaget har en valgkomité.
  
- Dugnad:
  - Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.
  
- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Roger Olsen Vedlikehold AS, som leverandør av ordinære driftstjenester fra 1.1.2021.
  - Forsikring fra Protector Forsikring AS, ettersom W.R. Berkley Nordic trakk seg ut av Norge desember 2019.
  - Strøm fra Ustekveikja Energi AS, fremfor Hafslund Energi AS.
  
- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.



## Utførte oppgaver i 2020:

1. Dagens driftsleder går av med pensjon 31.12.2021 og Fellesutvalget (FU) har sett på hvordan tjenesten kan driftes fra 1.1.2021. Borettslagene valgte i mai 2020 å legge ned FU og finne sin løsning som passet best fra 2021.
2. Vurdert kommunens kraftige økning på vann-, avløp og renovasjon, samt den varslede endringen i eiendomsskatten. Det førte til at borettslaget måtte øke husleien fra 1.7.2020 med + 10 % og + 3 % fra 1.1.2021.
3. Borettslagets store forbruk av vann er sjekket ut nærmere og det er heldigvis bedring å spore i forhold til vannforbruket. Et informasjonsskriv om hvordan spare vann ble utdelt til alle i januar 2020. På grunn av koronaviruset, og at mange måtte være hjemme fra både skole og jobb, så økte vannforbruket litt i 2020.
4. Sendt inn formell klage på eiendomsskatten til Skatt Øst. Svar kommer kanskje i 2021.
5. Sendt inn en forespørsel til kommunen om uttynning og felling av trær, mellom Rvn27 – 49 og Tårnbyeieien.
6. Utbedret dreneringen ved Rvn9. Gravingen ble utført i oktober 2020. I november ble det foretatt innvendig utbedringsarbeid i fellesrommet og hjørneleiligheten i kjelleren i Rvn9. Ferdigstillelse av hagene og gressplenen blir gjort våren 2021.
7. Spylt alle de 120 vertikale avløpsrørene i borettslaget, med tilstandsrapport. Dette danner grunnlaget for det videre arbeidet med å vurdere tidspunkt for rørutskiftning vs. renovering.
8. Montert noe mer lys ute, ved Rvn9, 17 og 37, samt bodene til Rvn11, 15 og 43.
9. Hafslund Nett omstrukturerte sterkstrømanlegget i borettslaget. Tre av seks trafohus ble fjernet i april og mai 2020.
10. Fått kommunen til å sjekke avløps- og overvannsrørene på balkongsiden, mellom Rvn9 og Rvn29. De fant mer fett i avløpsledninger enn hva de gjorde regning med!
11. Identifisert vedlikeholdsbehov- og oppgaver for de neste 5 årene, ettersom borettslaget nå snart nærmer seg 50 år. De 10 viktigste oppgavene t.o.m. 2025 har et kostnadsbilde på ca. 10 millioner, gitt at borettslaget bestemmer seg for å gjøre alle sammen.
12. Byttet strømleverandør og endret vår avtale til spotpris.
13. Hatt noe mer oppfølgingsarbeid ovenfor beboere som selger. Styret sjekker da ventilasjon, rømning, brannvern og lekkasjer, og det er avvik i ca. 2/3 av sakene.
14. Borettslaget opplever flere tilfeller hvor beboere setter i fra seg diverse innbo og annet avfall ved kommunens papircontainere, i de store grønne avfallsdunkene for husholdningsavfall, eller på utsiden av blokken. Dette fjerner ikke kommunen og da blir slikt søppel stående å lage et negativt uttrykk for borettslaget, som er veldig uheldig. Slikt avfall må beboerne selv levere på ROAF på Skedsmokorset.
15. Befart takene jevnlig våren 2020 for å kontrollere for måkereirbygging.
16. Styret har godkjent at beboere får montere solfilm på soveromsvinduene (øst), fremfor utvendige persienner. Det må sendes søknad til styret, jf. ordensreglene.
17. Hatt en runde på manglende ringetablå- og postkasseskilt.
18. Satt opp budsjett for 2021.



**Oppgaver styret arbeider med:**

1. Vurderer utskiftning av alle hovedsikringer, fra 1973, i hovedtavlene i alle blokkene.
2. Kommunen kommer til å drenere sletten mellom oss og Tårnbyveien, slik at den tørker fortere opp og kan brukes mer. I tillegg skal landskapsarkitekten komme med forslag på beplantning, benker, lys m.m. for deler av sletten. Områdesatsningen har satt av 1,0 mill. til dette arbeidet og vi venter spent på å få planene til gjennomsyn.
3. Norgesgruppen har hatt nye sonderingsmøter med politikere og administrasjonen på rådhuset høsten 2019, siden deres planer ikke ble lagt ut til førstegangshøring i april 2019. Ny revidert byggeplan ble fremlagt for politisk behandling ovenfor Hovedutvalg for miljø og samfunn i mars 2020 (HUMS). HUMS sendte planen tilbake for den var for dårlig justert i forhold til politikernes krav og føringer fra april 2019.
4. Følge opp kommunens montering av lys langsmed grusstien fra Rvn49 og retning Biltema.
5. Ta i bruk et elektronisk system for styrets HMS-arbeid (BevarHMS).
6. Vurdere tilstandsrapporten, bestilt i forbindelse med rørspylingen av soilrørene høsten 2020, og mulige utskiftnings- eller renoveringsmuligheter.
7. Gjennom FOs Antenneutvalg oppgradere kabel-TV nettet i løpet av 2021.
8. Gjennom FOs Miljøutvalg undersøker vi om det er mulig å fremforhandle bedre avtaler knyttet til strøm, forsikring og banktjenester, for alle borettslagene i Skjettenbyen.



## 2.2 HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET (HMS)

### A. Generelt HMS-arbeid

Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 31. august 2020. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

### B. Dokumentasjon/Informasjon

Beboerne fikk utdelt sjekklister for egenkontroll i oktober 2020. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfyllt.

Borettslaget bestemte i 2020 å ta i bruk et elektronisk HMS-system, BevarHMS. Systemet holder orden på sjekklister, oppgaver m.m. og det er oppdatert i forhold til de krav regelverket stiller. Først skal det gamle papirsystemet konverteres inn i BevarHMS, som forventes fullført i 2021 pga. koronaviruset.

Driftsleder oppdaterer ved behov det interne dokumentet "Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk" for styret, jf brannforskriften. Sist foretatt i april 2019.

### C. Brannsikring

Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dersom utstyret er defekt må andelseier snarlig melde dette skriftlig til styret eller ta kontakt med driftsleder.

Brannslukkerne, som hver enkelt har i sin leilighet, ble skiftet ut i 2016. Disse skal kontrolleres av NOAH den 10. mars 2021.

Nye røykvarslere med 10-årsbatteri ble montert i 2014. I tillegg ble det montert sammenkoblede røykvarslere i trappeoppgangene og fellesrommene i kjelleren, i de blokkene som har en u.etg.

### D. Trafikk

Borettslaget har hatt jevn oppfølging med P-Service AS. Ut over dette har styret mottatt få klager i forbindelse med parkering.

Styret er i nødvendig dialog med Lillestrøm Parkering AS som håndhever parkeringsreglene i selve Riihimäkiveien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimäkiveien på nytt i juni 2019.

### E. Lekeplassene

Det er gjennomført årlig HMS-kontroll av lekeplassene og mindre feil/mangler er utbedret. Sanden i sandkassene blir byttet hvert år, i mai måned.



## 2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL. Fra 1.1.2021 har vi fått ny rådgiver hos BORI, som heter Henriette Ødegaard.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

## 2.4 REGNSKAPET FOR 2020

### Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Opptak av lån":  
Borettslagets generalforsamling i 2020 godkjente styrets anbefaling om å ta opp inntil 3 millioner i lån for å styrke egenkapitalen. Handelsbanken overførte kr. 3,0 millioner til borettslaget den 1.7.2020.
- "Drift og vedlikehold":  
I 2020 ble det i stor grad kun utført nødvendig løpende vedlikehold pga. koronaviruset.
  - Spyling av 120 vertikale avløpsrør, med tilstandsrapport, kostet kr. 185.000,-.
  - Kostnader tilknyttet dreneringsproblematikken ved Rvn9 kostet ca. kr. 285.000,-.
  - Nye lamper utendørs kostet ca. kr. 40.000,-.
- "Kostnader til sameier":
  - 1.190.328,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) (Telia/Get, snømåking, gressklipping).
  - 454.597,- Fellesutvalget (FU) (80 % av totalkostnaden).
  - 468.239,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av totalkostnaden).

Regnskapet for 2020 viser et positivt driftsresultat på kr. 2.723.703,- og et positivt årsresultat på kr. 2.151.354,-.

Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2020 var kr. 6.232.828,-.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som styret mener er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet, herunder resultatet, balansen og notene.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk art eller annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## 2.5 BUDSJETTET FOR 2021

Forventet prisstigning på 3,0 % er lagt til grunn hvor ikke annet er oppgitt.

### Fellesutgifter/husleien

Vurderinger av fellesutgiftene/husleien gjøres to ganger pr. år (januar og juli).

### Styrehonorar og andre honorarer

I budsjettet for 2021 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005. Til andre honorarer ligger bl.a. driftsleder, valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,4 % mot 2020.

### Forsikringer

Premienivået øker med 11 % mot 2020.

### Vedlikehold

Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

### Finanskostnader og lån

Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2021 på ca. kr. 28,9 millioner. Fra januar 2021 er renten på 1,60 % (nom.).

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatten i Lillestrøm kommune ble endret fra 1.1.2020 pga. endring i beregningsmetoden. Det er formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten som skal legges til grunn. I 2020 ble det kr. 440.000,- og vi forventer en jevn årlig økning på ca. + 5 %.

### Kommunale avgifter

Borettslaget installerte vannmålere i 2016. Siden kommunen avregner først i februar/mars året etter fører dette til at vann- og avløpskostnadene blir ført på to regnskapsår. En slik todeling vil fortsette i årene fremover.

Lillestrøm kommunen endret vann- og avløpsavgiftene for 2020, samt hvordan avgiftene på vannmålere skal beregnes. Samlet sett fører dette til at kostnaden øker fra ca. kr. 4,1 mill. i 2020 til ca. kr. 4,4 mill. i 2021.

*Kommunen har varslet om høy sannsynlighet for årlig økning av vann- og avløpsavgiften med ca. + 8 % hvert år fra 2020 til og med 2024. Denne økningen må innhentes ved å justere husleien/felleskostnadene.*

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I 2020 økte denne kostnaden til 4,8 mill.

I 2024 er denne kostnaden beregnet til å bli ca. kr. 6,2 mill. ut i fra dagens opplysninger fra kommunen.

### Energi/Brensel

Det dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

### HMS

Ut over kontroll av brannslukkerne har ikke styret noen store aktiviteter innenfor HMS for 2021.

## OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2021:

Oversikten gir et forventet årsresultat med ett overskudd på ca. kr. 2,2 mill., og så skal det betales kr. 2,35 millioner i avdrag på borettslagets lån.

Isolert sett går 2021 dermed i minus med ca. kr. 100.000,-.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2021 forventes derfor å være ca. kr.6,1 mill.

BORI sitt anbefalte minstenivå på disponible midler for et borettslag på vår størrelse er 3,0 millioner.



## 2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen, Fellesutvalget og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2020 vil bli tilgjengelig for interesserte via styret eller på vår hjemmeside (under "Å bo hos oss", velg deretter "Generalforsamling") når disse er klare.

### A. Fellesorganet for Skjettenbyen (FO), org.nr. 971 266 988.

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen.

Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, fylkeskommunen, Statens Vegvesen o.s.v.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS.

I tillegg er FO ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-TV anlegg. Det ble i 2020 forhandlet frem ny kollektiv avtale med Telia, som ble slutført først i februar 2021. Den nye gjelder fra 1.1.2021 til 31.12.2025. Nærmere informasjon kommer.

Oppgradering av bredbåndshastigheten (til rabatterte priser), abonnement på flere TV-pakker og fasttelefon over IP (VoIP) er noen av ekstratjenestene den enkelte husstand kan kjøpe. Telia sin servicetelefon har telefonnr. 21 54 54 54.

### B. Fellesutvalget (FU), org.nr. 791 516 895.

FU forvalter vaktmestertjenesten som Nordensvei og Riihimäkiyeien borettslag har i fellesskap.

Gjennom FU er det ansatt en driftsleder, Bjørnar Lyngra. Det er Fellesutvalget som har det daglige, og formelle, arbeidsgiveransvaret for driftsleder. Dagens driftsleder gikk av med pensjon 31.12.2020.

Kostnader i FU belastes Riihimäkiyeien med 80 % og Nordensvei med 20 %.

Borettslagene vedtok i mai 2020 å oppløse FU fra 31.12.2020. Hvert enkelt borettslag løser driftsoppgavene selv på den måten som er mest formålstjenelig for laget.

### C. Sameiet Skjetten Garasjehus, org.nr. 975 495 795.

Borettslaget deltar i sameiet sammen med Nordensvei borettslag.

Sameiet forvalter driften og vedlikeholdet av P-huset i Nordbyveien 223 og den store p-plassen på nordsiden av huset, inkl. hurtigladerne for elbiler.

Kostnaden til vedlikehold av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkiyeien med 70 % og Nordensvei med 30 %.



Riihimäkiyeien borettslag

## 2.7 GJELDENDE AVTALER

### Tjeneste

Forretningsførsel, regnskap m.m.  
Driftstjenester  
Revisjon  
Forsikring  
HMS (web)  
Digitalt skyarkiv for styret  
Strøm (fellesområdene)  
TV, bredbånd og VoIP  
Utenomhus (gresskl., snømåking m.m.)  
Parkeringskontroll  
Trappevask og årlig hovedrengjøring  
Rengjøring av avfallscontainerne  
Kontroll av brannslukkere i fellesområder  
Service på låser/nøkkelbrikkeanlegg  
Service på balkongfasaden

### Leverandør

BORI BBL  
Roger Olsen Vedlikehold AS  
SLM Revisjon AS  
Profinans AS og partner Protector Forsikring AS  
BevarHMS via BORI BBL  
Microsoft 365 Business  
Ustekveikja Energi AS  
Telia AS (tidl. Get AS)  
Roger Olsen Vedlikehold AS (FO-avtale)  
P-Service AS  
Økonomiske Løsninger AS  
Niwi Miljøtiltak AS  
Firesafe AS (tidl. Trygg og Sikker AS)  
Romerike Låsservice AS  
Hallmaker Balkong AS og  
Romerike Balkongmontasje AS

## 2.8 FORSIKRINGER

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader (husleie).

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret gjennom Profinans AS og deres leverandør Protector Forsikring AS, polisnr. 1438766-2.1

Egenandelen er for tiden kr. 10.000,- uansett skadetype.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret eller driftsleder.

Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

**Borettslagets forsikring dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.**

**Den enkelte andelseier bør selv tegne en egen hjemforsikring som dekker alt av innbo og løsøre. Det er en fordel om forsikringen inkluderer ansvarsforsikring.**

**Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller handling.**

**I enkelte tilfeller vil ikke borettslagets forsikring dekke skaden/hendelsen, fordi den faller på utsiden av våre forsikringsvilkår. Da må andelseier selv dekke skaden, eller ta dette via sin innboforsikring eller evt. eierskifteforsikring.**

## 2.9 FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som boende andelseier i borettslaget har man anledning til og tre inn i høyeste bud og bruke sin ansiennitet. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på [www.bori.no](http://www.bori.no) og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det boende medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse til BORI. Man trenger ikke å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.



## 2.10 OMSETNING AV ANDELER (salg av leiligheter)

Gjennom 2020 ble det omsatt 23 leiligheter i vårt borettslag, mot 21 for 2019. BORI melder at ca. 15 % av deres omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett. Lillestrøm kommune kjøpte ingen andeler i 2020.

	Ant. solgt	Lavest pris	Høyest pris	Snitt-pris	% endring fra 2018
2r.	9	2.575'	2.875'	2.739'	+ 3,37
2r. hage	1	--	--	2.300'	--
3r.	3	2.750'	3.500'	3.238'	+ 6,42
3r. hage	3	2.825	3.200'	3.013'	- 0,91
4r.	7	2.850'	3.300'	3.072'	- 3,94
4r. hage	0	--	--	--	--

## 2.11 GENERELLE OPPLYSNINGER

### A. Virksomhetens art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseierne.

### B. Stiftelsesdato m.m.

Borettslaget ble stiftet 21. november 1973 og har organisasjonsnummer 948 391 546.

Borettslaget består av 318 andelsleiligheter hvorav Lillestrøm kommune eier 27 andeler. Laget består av 8 bygninger med følgende adresser: Rvn. 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 71, bnr. 53, 54, 55 og 97 i Lillestrøm kommune.

### C. Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har gjennom Fellesutvalget (FU) en' ansatt, som er driftsleder Bjørnar Lyngra. Det er Fellesutvalget som har det daglige, og formelle, arbeidsgiveransvaret for driftsleder.

Driftsleder er innmeldt i obligatorisk tjenstepensjonsordning (OTP), og Lyngra går av med pensjon 31.12.2020. FU oppløses fra samme dato.

I tillegg hadde borettslaget en deltidsansatt som bl.a. ivaretok borettslagets uteområde (plukking av søppel) og renhold av styrerommet. Dette arbeidsforholdet ble avsluttet 15.2.2020.

### D. Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som må anses for å være normalt for ett borettslag.

### E. Likestillingsloven

Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelse i borettslaget.



Riihimäkiyeien borettslag

**F. Parkering & elbil**

Borettslaget har 101 parkeringsplasser i P-huset i Riihimäkiyeien.

Gjennom Sameiet Skjetten Garasjehus disponerer borettslaget 31 tregarasjer og 125 parkeringsplasser i P-huset i Nordbyveien 223. I tillegg har vi fellesparkering med Nordbyveien borettslag, samt noen motorvarmerplasser som kan leies.

P-plassene i Riihimäkiyeien er offentlig regulert. Det er oppmerket vanlige parkeringsplasser med 24t. begrensnig, samt handikaplasser (HC-plasser).

Lading av elbiler er i dag forbudt i garasjene.

6 hurtigludere for felles bruk for andelseiere i Riihimäkiyeien borettslag og Nordensvei borettslag var ferdige november 2019. Disse står på uteparkeringen nord for P-huset i Nordbyveien 223. Beboere må være registrert hos Charge365 for å kunne bruke laderne.

**Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen/P-husene, jf. vedtektene!**

**G. Nøkler**

Nøkler/nøkkelkort kan fås ved henvendelse til driftsleder og må betales av den enkelte beboer.

**H. Bruksoverlating (utleie av bolig)**

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknaden sendes BORI for behandling, hvorpå styret deretter får tilsendt søknaden for godkjenning.

**I. Renhold**

Vask av inngangspartiene/trappeoppgangene ivaretas av Økonomiske Løsninger AS.

Vask av søppelrommet skjer 1 gang pr. år mens søppelbeholderne vaskes 2 ganger pr. år. Dette gjøres av Niwi Miljøtiltak AS.

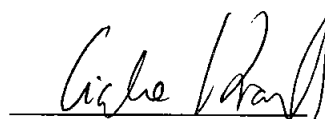
**Fullstendighetserklæring**

Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2020 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2020 / 15.2.2021

Styret i Riihimäkiyeien borettslag

  
Merethe Gresnes  
Leder

  
Cicilie Krantz  
Nestleder

  
Jon Petter Risa  
Sekretær

  
Morten Rasmussen

  
Rachel Ellingsen

**Sak 3B****RESULTAT**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	14 204 106	12 735 966	13 573 247	15 465 269
Andre inntekter	2	12 305	14 396	0	0
Inntekter ved salg av anleggsmidl.		0	0	0	64 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 216 411</b>	<b>12 750 362</b>	<b>13 573 247</b>	<b>15 529 669</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	89 428	158 049	158 148	117 453
Styrehonorar	4	699 900	700 000	700 000	700 000
Andre honorarer		115 950	109 500	133 000	133 000
Avskrivninger	9	53 047	53 047	53 048	13 214
Revisjonshonorar	4	9 963	9 963	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar		284 392	275 520	284 393	291 219
Konsulenttjenester	5	31 967	61 721	70 000	55 000
Kontingenter		121 556	131 811	121 556	121 556
Drift og vedlikehold	6	1 776 621	1 218 562	1 408 159	2 449 368
Forsikringer		817 208	644 156	827 035	863 112
Kommunale avgifter		4 292 190	3 178 135	4 113 185	4 674 587
Eiendomsskatt		440 202	41 609	349 213	448 800
Kostnader til sameier		2 113 164	2 858 349	2 481 300	2 163 899
Energi/fyring	7	269 142	563 492	500 000	500 000
Andre driftskostnader	8	377 976	495 380	470 750	448 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 492 708</b>	<b>10 499 294</b>	<b>11 680 287</b>	<b>12 989 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 723 703</b>	<b>2 251 068</b>	<b>1 892 960</b>	<b>2 539 711</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		4 910	5 518	5 000	4 000
Rentekostnader		577 259	689 465	756 130	444 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-572 350</b>	<b>-683 947</b>	<b>-751 130</b>	<b>-440 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>	<b>1 141 830</b>	<b>2 099 711</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	2 151 354	1 567 121	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 15	3 835 517	3 835 517
Bygninger	9, 15	36 608 618	36 608 618
Garasjer	9	1 930 214	1 930 214
Andre anleggsmidler	9	111 438	164 486
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 485 787</b>	<b>42 538 835</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		53 099	51 564
Kortsiktige fordringer		380 324	398 077
Forskuddsbetalte kostnader		899 486	0
Bank		6 196 104	2 641 495
Skattetrekkskonto	10	0	1 336
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 529 013</b>	<b>3 092 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>

272 Riihimäkiyeien Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	31 800	31 800
Opptjent egenkapital	12	11 017 611	8 866 257
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 049 411</b>	<b>8 898 057</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	28 738 804	27 496 030
Borettsinnskudd	14, 15	7 821 000	7 821 000
Garasje innskudd		1 109 400	1 109 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 669 204</b>	<b>36 426 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		3 411	18 726
Leverandørgjeld		1 259 660	137 273
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		538	8 300
Påløpne renter		2 512	4 144
Annen kortsiktig gjeld		30 065	138 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 296 185</b>	<b>306 820</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 965 389</b>	<b>36 733 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Riihimäkiveien Borettslag

Sted: Slottan, dato: 15/2-21

Merethe Gresnes  
Styreleder

Cicilie Krantz  
Styremedlem

Rachel Tonny Sofie Ellingsen  
Fungerende styremedlem

Jon Petter Risa  
Styremedlem

Morten Rasmussen  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	10 790 982	9 362 538
Stipulerte renter	755 640	661 752
Stipulerte avdrag	1 917 324	1 971 756
Parkeringsplasser/Carport	740 160	739 920
<b>Sum</b>	<b>14 204 106</b>	<b>12 735 966</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	12 305	14 396
<b>Sum</b>	<b>12 305</b>	<b>14 396</b>

Borettslaget har fått innbetaling på kr. 12 305,- for kostander tilknyttet til bilen som deles med Nordensvei Borettslag.



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	3 933	31 464
Opptjente feriepenger	472	3 776
Fri bil	0	13 493
Personalforsikring	2 251	1 799
Motkonto for gruppe 52	0	-13 493
Arbeidsgiveravgift	115 589	120 478
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-32 884	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	67	532
<b>Sum</b>	<b>89 428</b>	<b>158 049</b>

Borettslaget har en deltidsansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	699 900	700 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	9 963	9 963
<b>Sum</b>	<b>709 863</b>	<b>709 963</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord, gaver og mat/drikke styremøter kr.3 600,-

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	10 781	3 563
Teknisk bistand	5 138	0
Vakthold	0	28 823
Andre fremmede tjenester	0	13 805
Andre forvaltningstjenester	16 049	15 531
<b>Sum</b>	<b>31 967</b>	<b>61 721</b>



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	378 430	89 063
Vedlikehold VVS	249 874	51 353
Vedlikehold elektro	51 608	107 596
Vedlikehold utvendige anlegg	54 832	53 285
Vedlikehold garasjer	0	44 850
Brannsikring	2 415	7 274
Kostnader til dugnad	1 159	7 473
Vedlikehold kjølerom	10 436	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	434 778	324 240
Renholdstjenester	572 115	502 452
Snøbrøyting/strøing/feing	20 975	20 975
<b>Sum</b>	<b>1 776 621</b>	<b>1 218 562</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	269 142	563 492
<b>Sum</b>	<b>269 142</b>	<b>563 492</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	2 500
Sjøpeltømming/Container	107 377	190 015
Lyspærer, sikringer m.m.	10 967	2 093
Sanitær- og renholdskostnader	748	0
Verktøy og redskaper	2 501	293
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	11 894	8 815
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	1 490	4 656
Nøkler, låser og skilt	151 895	102 230
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	20 006
Kontorrekvisita	8 774	6 070
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Møter, kurs, konferanser	143	0
Kostnader tillitsvalgte	3 600	37 165
Generalforsamling/års møte	33 551	23 469
IT-Kostnader	16 452	19 643
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	8 463	17 500
Gaver	4 433	3 080
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	7 215	6 003
Velferdskostnader	7 582	50 653
Øreavrundning	-20	0
<b>Sum</b>	<b>377 976</b>	<b>495 380</b>



**NOTER**

**Note 9 - Anleggsmidler**

	Bygninger-Gara	Arbeidsmaskiner (traktor)	Kontormaskiner	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 930 214	369 000	54 919	36 608 618	3 835 517
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 930 214	369 000	54 919	36 608 618	3 835 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	265 433	47 047	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 930 214	103 567	7 871	36 608 618	3 835 517
Årets avskrivninger :	0	47 800	5 247	0	0
Antatt levetid i år :		5	5		

**Note 10 - Bundne midler**

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.15229 Skattetrekk	0	1 336
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 336</b>

**Note 11 - Andelskapital**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	318	100	31 800

**Note 12 - Opptjent egenkapital**

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>8 866 257</b>	<b>7 299 137</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 151 354	1 567 121
Opptjent egenkapital 31.12	11 017 611	8 866 257



## NOTER

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927036252	94927018998
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013
Rentesats:	1.60 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032	02.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	29 900 000	37 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 496 030
Avdrag i perioden:	1 161 196	27 496 030
Opptak i perioden:	29 900 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>28 738 804</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	16 602 091	0

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	36 559 804	35 317 030
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	42 374 349	42 374 349
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	84 930 400	46 930 400

### Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 318/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2020	2019
Garantiansvar		
Fellesorganet	3 901 717	5 864 844
Fellesutvalget	304 653	338 454
Skjetten	263 933	86 866
Garasjehus		



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 785 653</b>	<b>3 090 822</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 151 354	1 567 121
Tilbakeføring avskrivninger	53 047	53 047
Opptak langsiktig gjeld	29 900 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-28 657 226	-1 925 337
B. Årets endringer disponible midler	3 447 175	-305 169
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>6 232 828</b>	<b>2 785 653</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	7 529 013	3 092 473
- Kortsiktig gjeld	1 296 185	306 820
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>6 232 828</b>	<b>2 785 653</b>



Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Riihimäkiveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 151 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 regnskapsskikk 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 årsberetningen 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.

#### Styrets 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 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



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.

#### *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>.

#### **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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 17. februar 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	14 204 106	12 735 966	13 573 247	15 465 269
Andre inntekter	12 305	14 396	0	0
Inntekter ved salg av anleggsmidl.	0	0	0	64 400
<b>Sum inntekter</b>	<b>14 216 411</b>	<b>12 750 362</b>	<b>13 573 247</b>	<b>15 529 669</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	89 428	158 049	158 148	117 453
Styrehonorar	699 900	700 000	700 000	700 000
Andre honorarer	115 950	109 500	133 000	133 000
Avskrivninger	53 047	53 047	53 048	13 214
Revisjonshonorar	9 963	9 963	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar	284 392	275 520	284 393	291 219
Konsulenttjenester	31 967	61 721	70 000	55 000
Kontingenter	121 556	131 811	121 556	121 556
Drift og vedlikehold	1 776 621	1 218 562	1 408 159	2 449 368
Forsikringer	817 208	644 156	827 035	863 112
Kommunale avgifter	4 292 190	3 178 135	4 113 185	4 674 587
Eiendomsskatt	440 202	41 609	349 213	448 800
Kostnader til sameier	2 113 164	2 858 349	2 481 300	2 163 899
Energi/fyring	269 142	563 492	500 000	500 000
Andre driftskostnader	377 976	495 380	470 750	448 250
<b>Sum kostnader</b>	<b>11 492 708</b>	<b>10 499 294</b>	<b>11 680 287</b>	<b>12 989 958</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 723 703</b>	<b>2 251 068</b>	<b>1 892 960</b>	<b>2 539 711</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	4 910	5 518	5 000	4 000
Rentekostnader	577 259	689 465	756 130	444 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-572 350</b>	<b>-683 947</b>	<b>-751 130</b>	<b>-440 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>	<b>1 141 830</b>	<b>2 099 711</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	2 151 354	1 567 121	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>2 151 354</b>	<b>1 567 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	3 835 517	3 835 517
Bygninger	36 608 618	36 608 618
Garasjer	1 930 214	1 930 214
Andre anleggsmidler	111 438	164 486
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>42 485 787</b>	<b>42 538 835</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	53 099	51 564
Kortsiktige fordringer	380 324	398 077
Forskuddsbetalte kostnader	899 486	0
Bank	6 196 104	2 641 495
Skattetrekkkonto	0	1 336
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7 529 013</b>	<b>3 092 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>

272 Riihimäkiyeien Borettslag



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	31 800	31 800
Opptjent egenkapital	11 017 611	8 866 257
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 049 411</b>	<b>8 898 057</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	28 738 804	27 496 030
Borettsinnskudd	7 821 000	7 821 000
Garasje innskudd	1 109 400	1 109 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>37 669 204</b>	<b>36 426 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	3 411	18 726
Leverandørgjeld	1 259 660	137 273
Gjeld til off. myndigheter/feriepenger	538	8 300
Påløpne renter	2 512	4 144
Annen kortsiktig gjeld	30 065	138 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 296 185</b>	<b>306 820</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 965 389</b>	<b>36 733 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>50 014 800</b>	<b>45 631 307</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Riihimäkiyeien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Merethe Gresnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Cicilie Krantz  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rachel Tonny Sofie Ellingsen  
Fungerende styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Petter Risa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Rasmussen  
Styremedlem

**272 Riihimäkiyeien Borettslag**