



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 263 792	1 263 792
Sum inntekter		1 263 792	1 263 792
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		779 983	786 291
Sum kostnader		837 033	841 341
Driftsresultat		426 759	422 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 691	10 879
Sum finansinntekter		4 691	10 879
Annen finanskostnad		58 177	69 918
Sum finanskostnader		58 177	69 918
Netto finans		-53 486	-59 039
Ordinært resultat før skattekostnad		373 273	363 412
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 273	363 412
Årsresultat		373 273	363 412
Totalresultat		373 273	363 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 273	363 412
Sum overføringer og disponeringer		373 273	363 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 517 775	6 517 775
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 823 777	2 616 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 823 777	2 616 789
Sum omløpsmidler		2 823 777	2 616 789
SUM EIENDELER		9 341 552	9 134 564

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 796 010	4 422 737
Sum opptjent egenkapital		4 796 010	4 422 737
Sum egenkapital		4 798 210	4 424 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 507 246	2 674 844
Øvrig langsiktig gjeld		2 034 000	2 034 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 541 246	4 708 844
Sum langsiktig gjeld		4 541 246	4 708 844
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		601	569
Annen kortsiktig gjeld		1 494	214
Sum kortsiktig gjeld		2 095	783
Sum gjeld		4 543 341	4 709 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 341 552	9 134 564



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298604

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 954 313 484
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 263 792	1 263 792
Sum inntekter		1 263 792	1 263 792
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Annen driftskostnad		779 983	786 291
Sum kostnader		837 033	841 341
Driftsresultat		426 759	422 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 691	10 879
Sum finansinntekter		4 691	10 879
Annen finanskostnad		58 177	69 918
Sum finanskostnader		58 177	69 918
Netto finans		-53 486	-59 039
Ordinært resultat før skattekostnad		373 273	363 412
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 273	363 412
Årsresultat		373 273	363 412
Totalresultat		373 273	363 412
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 273	363 412
Sum overføringer og disponeringer		373 273	363 412



Organisasjonsnr: 954 313 484
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 517 775	6 517 775
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 823 777	2 616 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 823 777	2 616 789
Sum omløpsmidler		2 823 777	2 616 789
SUM EIENDELER		9 341 552	9 134 564
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 796 010	4 422 737
Sum opptjent egenkapital	4 796 010	4 422 737
Sum egenkapital	4 798 210	4 424 937
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 507 246	2 674 844
Øvrig langsiktig gjeld	2 034 000	2 034 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 541 246	4 708 844
Sum langsiktig gjeld	4 541 246	4 708 844
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	601	569
Annen kortsiktig gjeld	1 494	214
Sum kortsiktig gjeld	2 095	783
Sum gjeld	4 543 341	4 709 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 341 552	9 134 564



Organisasjonsnr: 954 313 484
RØDSTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4935 Rødsteigen Borettslag





Til andelseierne i Rødsteigen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 03. mai 2022 kl. 18.00 på Milano.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rødsteigen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rødsteigen Borettslag
avholdes tirsdag 03. mai 2022 kl. 18.00 på Milano.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Adkomsten til Rødsteigen 5 i vinterhalvåret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Rødsteigen, 08.04.2022
Styret i Rødsteigen Borettslag

Sondre Bakken Friis

Frida Staavi Bratli

Henrik Fjellheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sondre Bakken Friis	Rødsteigen 9
Styremedlem	Frida Staavi Bratli	Kjerneby 15
Styremedlem	Henrik Fjellheim	Kjerneby 15
Varamedlem	Ragnhild Vesterheim	Rødsteigen 5
Varamedlem	Tone Mette Waaler	Rødsteigen 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Sondre Bakken Friis Rødsteigen 9

Varadelegert
Frida Staavi Bratli Kjerneby 15

Valgkomiteen

Frida Staavi Bratli Kjerneby 15
Henrik Fjellheim Kjerneby 15
Sondre Bakken Friis Rødsteigen 9

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

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 263 792.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 837 033.

Resultat

Årets resultat på kr 373 000 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 821 682 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 85 000 til ordinært vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i ÅMOT kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 137 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rødsteigen Borettslag.

Lån

Rødsteigen Borettslag har lån i Sparebanken Hedmark. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rødsteigen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rødsteigen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 21. april 2022

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 616 006	2 412 781	2 616 006	2 821 681
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	373 273	363 412	214 400	229 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	-167 598	-160 187	-169 000	-171 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	205 675	203 225	45 400	58 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 821 682	2 616 006	2 661 406	2 880 581

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 823 777	2 616 789
Kortsiktig gjeld	-2 095	-783
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 821 682	2 616 006



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 263 792	1 263 792	1 264 000	1 264 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 263 792	1 263 792	1 264 000	1 264 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 050	-7 500	-7 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 900	-5 200	-5 200
Forretningsførerhonorar		-66 815	-65 185	-68 500	-68 500
Konsulenthonorar	6	-4 124	-3 780	-10 000	-10 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	7	-1 724	-8 575	-85 000	-85 000
Forsikringer		-130 593	-121 748	-127 000	-137 500
Kommunale avgifter	8	-387 781	-399 386	-434 500	-407 500
Energi/fyring		-12 991	-10 395	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 584	-118 584	-124 500	-124 500
Andre driftskostnader	9	-47 972	-49 337	-65 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-837 033	-841 341	-995 600	-979 100
DRIFTSRESULTAT		426 759	422 451	268 400	284 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 691	10 879	0	0
Finanskostnader	11	-58 177	-69 918	-54 000	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 486	-59 039	-54 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		373 273	363 412	214 400	229 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		373 273	363 412		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 536 716	5 536 716
Tomt		409 659	409 659
Andre varige driftsmidler	13	571 400	571 400
SUM ANLEGGSMIDLER		6 517 775	6 517 775
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		315 349	513 053
Sparekonto OBOS-banken		2 508 427	2 103 736
SUM OMLØPSMIDLER		2 823 777	2 616 789
SUM EIENDELER		9 341 552	9 134 564

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 22 * 100	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	4 796 010	4 422 737
SUM EGENKAPITAL	4 798 210	4 424 937

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 507 246	2 674 844
Borettsinnskudd	15	2 034 000	2 034 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 541 246	4 708 844

KORTSIKTIG GJELD

Påløpte renter		601	569
Annen kortsiktig gjeld	16	1 494	214
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 095	783

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 341 552	9 134 564
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	11 949 000	11 949 000
Garantiansvar		0	0

Åmot, 08.04.2022
Styret i Rødsteigen Borettslag

Sondre Bakken Friis /s/

Frida Staavi Bratli /s/

Henrik Fjellheim /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 088 184
Kabel-tv	144 936
Garasje	30 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 263 792

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 124
SUM KONSULENTHONORAR	-4 124

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 221
Kostnader dugnader	-503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 724

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-108 361
Vann- og avløpsavgift	-152 426
Feieavgift	-10 973
Renovasjonsavgift	-116 021
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 781

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 250
Verktøy og redskaper	-2 201
Snørydding	-38 025
Trykksaker	-1 381
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-643
Bank- og kortgebyr	-2 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 972

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 691
SUM FINANSINNTEKTER	4 691

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-58 177
SUM FINANSKOSTNADER	-58 177

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	5 536 716
SUM BYGNINGER	5 536 716

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
----------	---------	---------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	571 400
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Hedmark

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,49 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-4 110 000	
Nedbetalt tidligere	1 435 156	
Nedbetalt i år	167 598	
		-2 507 246

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 507 246
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-2 034 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 034 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 494
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 494
-----------------------------------	---------------



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 034 000
Pantelån	2 507 246
TOTALT	4 541 246

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 536 716
Tomt	409 659
TOTALT	5 946 375



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Adkomsten til Rødsteigen 5 i vinterhalvåret.

Saksfremstiller: Ragnhild Vesterheim

Saksfremstilling:

Nedløp fra takrenna må flyttes eller graves ned til kum på andre siden av veien. Det renner ned vann som trekker seg langs muren og innover og utover mot kjøkkeninngangen. Det er svell hele vinteren og til langt ut i mai.

Nå er jeg snart 76 år og kan ikke ha det slik på vinteren og med stor fare for fall. Jeg har tatt bilder som dokumentasjon.

Dette burde være en enkel operasjon og utbedre, men det må fagfolk inn i saken for løsning og kostnadsberegning.

Forslag til vedtak:

Det foretas en utbedring av nedløp av vann fra taket til boden i Rødsteigen 5 i løpet av sommeren 2022.

Det stilles nødvendige midler til disposisjon.

Styret organiserer arbeidene og de som bruker veien må på ha varsel god tid i forveien.

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655311. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Nye skillevegger ved inngangspartiene
2012 - 2012	Utskifting av gatelys.
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.



4935 Rødsteigen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.