



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 267 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 379	675 216
Sum inntekter		776 379	675 216
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		381 255	715 614
Sum kostnader		386 960	721 319
Driftsresultat		389 418	-46 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	49
Sum finansinntekter		168	49
Annen finanskostnad		41 398	48 547
Sum finanskostnader		41 398	48 547
Netto finans		-41 230	-48 498
Ordinært resultat før skattekostnad		348 188	-94 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 188	-94 601
Årsresultat		348 188	-94 601
Totalresultat		348 188	-94 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 188	-94 601
Sum overføringer og disponeringer		348 188	-94 601



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		1 156 429	1 156 429
Sum varige driftsmidler		1 156 429	1 156 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 156 429	1 156 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 634	110 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 634	110 644
Sum omløpsmidler		175 634	110 644
SUM EIENDELER		1 332 063	1 267 073

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		666 535	1 014 723
Sum opptjent egenkapital		-666 535	-1 014 723
Sum egenkapital		-665 335	-1 013 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 758 392	2 037 926
Øvrig langsiktig gjeld		238 800	238 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 997 192	2 276 726
Sum langsiktig gjeld		1 997 192	2 276 726
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		206	227
Leverandørgjeld			3 644
Sum kortsiktig gjeld		206	3 870
Sum gjeld		1 997 398	2 280 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 063	1 267 073



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489718

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 267 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 379	675 216
Sum inntekter		776 379	675 216
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		381 255	715 614
Sum kostnader		386 960	721 319
Driftsresultat		389 418	-46 103
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		168	49
Sum finansinntekter		168	49
Annen finanskostnad		41 398	48 547
Sum finanskostnader		41 398	48 547
Netto finans		-41 230	-48 498
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		348 188	-94 601
Årsresultat		348 188	-94 601
Totalresultat		348 188	-94 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 188	-94 601
Sum overføringer og disponeringer		348 188	-94 601



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN 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		1 156 429	1 156 429
Sum varige driftsmidler		1 156 429	1 156 429

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 156 429	1 156 429
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 634	110 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 634	110 644

Sum omløpsmidler		175 634	110 644
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 332 063	1 267 073
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		666 535	1 014 723
Sum opptjent egenkapital		-666 535	-1 014 723



Sum egenkapital	-665 335	-1 013 523
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 758 392	2 037 926
Øvrig langsiktig gjeld	238 800	238 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 997 192	2 276 726
Sum langsiktig gjeld	1 997 192	2 276 726
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	206	227
Leverandørgjeld		3 644
Sum kortsiktig gjeld	206	3 870
Sum gjeld	1 997 398	2 280 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 332 063	1 267 073



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN 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

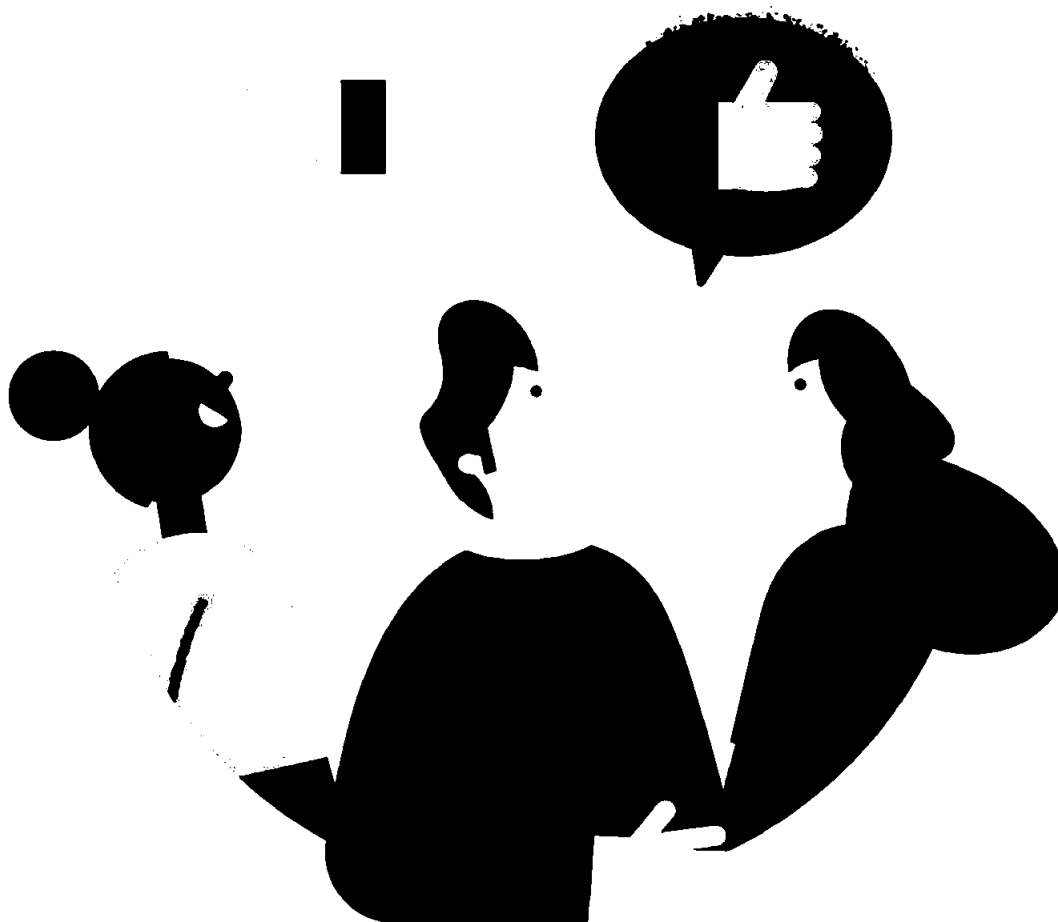
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0164 Rimveien Borettslag



Til andelseierne i Rimveien Borettslag

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 Rimveien Borettslag det kommende året.

Velkommen til generalforsamling.



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 Rimveien Borettslag
avholdes onsdag 15. juni 2022 kl. 18:00 i hagen.

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) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)
- B) Forslag om endring av vedtektene (laderett)
- C) Forslag om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av arrangementskomité for 1 år

Oslo, 5.5.2022
Styret i Rimveien Borettslag

Rolf Egil Hansen /s/ *Ole Jørgen Sem /s/* *Joe Sexton /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER

Rimveien Borettslag består av 12 andelsleiligheter i form av rekkehus, fordelt på 3 rekker. Første innflytting skjedde 1960. Tomta (gnr.138/bnr.56) ble kjøpt i 1986 og er på 3334 m². Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950267992, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Rimveien 1 og Regnbueveien 20 – 22. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Rolf Egil Hansen	Regnbueveien 20 a
Nestleder	Ole Jørgen Sem	Regnbueveien 22 c
Styremedlem	Joe Sexton	Regnbueveien 22 d
Varamedlem	Derek Anthony Henry	Regnbueveien 22 a
	Olav Svendsrud	Regnbueveien 20 d
Valgkomité	Tore Abrahamsen	Regnbueveien 22 b
	Mona Skomsøy	Rimveien 1 d
Delegert OBOS	Rolf Egil Hansen	Regnbueveien 20 a
Varadelegert OBOS	Ole Jørgen Sem	Regnbueveien 22 c
Arrangementskomité	Hilde Mathisen	Regnbueveien 20 a

Styrets medlemmer består i dag bare av menn.

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 rettviseende 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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 776 379 mot budsjettert kr 772 000. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes ladeinntekter el-bil som ikke var budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 386 960 mot budsjettert kr 410 000. Budsjettavvik finner man i postene Drift og vedlikehold, energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd.

Resultat

Årets resultat på kr 348 188 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot balansen slik at negativ egenkapital reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) føres kun i balansen og er ikke hensyntatt i resultatregnskapet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 175 428 pr 31.12.2021 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering fremlegges budsjett for 2022, vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er avsatt midler til nytt brannvarslingsanlegg

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av høye strømpriser og el-billading, har vi budsjettet med økte energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med kr ca. 10 %. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt individuell prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

- OBOS-banken lån 1 ble tatt opp ifb. drenering (2009). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 %. Lånet er nedbetalt 30.4.2029.
- OBOS-banken lån 2 ble tatt opp ifb. nye vinduer/dører (2013). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 % nedbetalt 30.11.2033.
- OBOS-banken lån 3 ble tatt opp ifb. malearbeider (2017). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 %. Lånet er nedbetalt 30.9.2025.
- OBOS-banken lån 4 ble tatt opp ifb. el-billading (2020). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 %. Lånet er nedbetalt 30.10.2030.

Rentekostnader

Finanskostnadene forventes å øke i 2022 som følge av renteøkning(er).

Forretningsførerhonorar

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 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, som ventelig ikke øker i 2022. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rimveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rimveien Borettslags årsregnskap 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 rettvise 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 rettvise 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 mishigheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MYA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning –Rimveien Borettslag

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 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2021

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.	106 774	72 094	106 774	175 428
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	348 188	-94 601	332 000	195 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	340 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-279 534	-210 719	-225 000	-244 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	68 654	34 680	107 000	-49 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	175 428	106 773	213 774	126 428
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	175 634	110 644		
Kortsiktig gjeld	-206	-3 871		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	175 428	106 773		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	734 400	675 216	735 000	735 000
Andre inntekter	3	41 979	0	37 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		776 379	675 216	772 000	755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-705	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-4 795	-3 625	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 455	-29 715	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar		0	-3 238	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-4 337	-349 113	-20 000	-90 000
Forsikringer		-79 674	-76 668	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-136 250	-134 611	-135 000	-140 000
Energi/fyring		-10 238	-2 146	-5 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 088	-92 617	-100 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-24 019	-21 482	-25 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-386 960	-721 319	-410 000	-510 000
DRIFTSRESULTAT		389 418	-46 103	362 000	245 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	168	49	0	0
Finanskostnader	11	-41 398	-48 547	-30 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 230	-48 498	-30 000	-50 000
ÅRSRESULTAT		348 188	-94 601	332 000	195 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-94 601		
Reduksjon udekket tap		348 188	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	12	969 000	969 000
Tomt		187 429	187 429
SUM ANLEGGSMIDLER		1 156 429	1 156 429
OMLØPSMIDLER:			
Driftskonto OBOS-banken		63 382	70 625
Sparekonto OBOS-banken		112 252	40 019
SUM OMLØPSMIDLER		175 634	110 644
SUM EIENDELER		1 332 063	1 267 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-666 535	-1 014 723
SUM EGENKAPITAL		-665 335	-1 013 523
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 758 392	2 037 926
Borettsinnskudd	15	238 800	238 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 997 192	2 276 726
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		0	3 644
Påløpte renter		206	227
SUM KORTSIKTIG GJELD		206	3 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 063	1 267 073
Pantstillelse	16	2 738 800	2 738 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.5.2022

Styret i Rimveien Borettslag

Rolf Egil Hansen /s/ Ole Jørgen Sem /s/ Joe Sexton /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	692 280
Internett / bredbånd	42 120
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	734 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	4 914
Oslo kommune tilskudd	37 065
SUM ANDRE INNTEKTER	41 979

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 5 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 795.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 337

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 656
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-53 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 250

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 829
Snørydding	-11 782
Trykksaker	-549
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-546
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 019

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	168
SUM FINANSINNTEKTER	168

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 178
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 804
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 545
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 871
SUM FINANSKOSTNADER	-41 398

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	724 000
Oppskrevet 1972	245 000
SUM BYGNINGER	969 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.56.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009 -1 250 000

Nedbetalt tidligere 858 477

Nedbetalt i år 43 545

-347 978

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017 -929 846

Nedbetalt tidligere 159 924

Nedbetalt i år 53 813

-716 109

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017 -900 000

Nedbetalt tidligere 359 715

Nedbetalt i år 113 760

-426 525

OBOS+banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -500 000

Nedbetalt tidligere 163 804

Nedbetalt i år 68 416

-267 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 758 392****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960 -238 800

SUM BORETTSINNSKUDD -238 800**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 238 800

Pantelån 1 758 392

TOTALT 1 997 192

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

Bygninger 969 000

Tomt 187 429

TOTALT 1 156 429



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling gjort mindre tiltak. Vi har omgjort tidligere sandkasse til liten frukthage, med stikkelsbær, solbær og kirsebær. Det er muligheter for utvidelse.

Før vinteren ble det kjøpt inn 1 snøskuffe og 1 snørydder, sistnevnte med kodelås til felles bruk. Til vårdugnaden ble det kjøpt inn nye løvsekker og det er planlagt innkjøpt noen nye river.

Avtale med Vito Elektro var på papiret foreldet. Det er avklart at avtalen om 10 % rabatt på arbeid fortsetter. Vi har gode erfaringer med firmaet og anbefaler disse til de behov som måtte melde seg, store og små.

Videre er det igangsatt forløp for installasjon av nytt brannvarslingsanlegg (Visonic PowerMaster 10) via Norsk brannvern som også er tiltenkt å levere oppfølging og HMS rapport.

Styret har videre avholdt et konstituerende styremøte, et ordinært styremøte og et regnskapsmøte i tiden etter generalforsamling sommer 2021.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Ved spørsmål, ring 915 09 000 eller besøk deres nettside www.telenor.no
Egen administrasjon av tjenester gjøres også på www.telenor.no

Rammeavtale elektriker

Borettslaget har rammeavtale med Vito Elektro Service som gir beboerne rabatter. De kan kontaktes på www.vitoelektro.no eller telefon 906 55 785.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6591360. 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 på telefon 22 86 83 98 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.

Borettslaget har i tillegg installert seriekoblede røykvarslere på loft og i 2. etg. I tillegg er det installert både vannslange og pulverapparat, samt nedfiringstau (2. etg) i hver leilighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet (HMS) å gjøre i borettslagets regi.

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.

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 finnes på Vibbo.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

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

- 2002 Skillevegger mellom "haveparsellene".
- 2006 Brannvarslingsanlegg. Maling og skifte av noe panel. Utskifting av 1 verandadør.
- 2007 Utskifting av 4 verandadører.
- 2009 Drenering og oppgradering av terrasser.
- 2010 Utskifting av 7 verandadører.
- 2012 El-sjekk av alle leiligheter og fellesanlegg.
- 2013 Utskifting av vinduer og ytterdører.
- 2015 Maling av vindus- og dørkarmer. Reparasjon og rens av takrenner.
- 2016 Kabel-TV anlegget digitalisert og oppgradert med bredbånd.
- 2017 Maling og delvis panelutskifting. Utskifting av takrenner/vindskier. Garasjene malt.
- 2018 Byttet stoppekran.
- 2019 Vedlikeholdsspyling av avløpsrør.
- 2020 Infrastruktur el-billading i garasjene. Oppgradert med ny kabling fra transformator til 22 A-D og ladeanlegg.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (kommunikasjon)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

B) Forslag fra styret om endring av vedtektene (laderett)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

C) Forslag fra OBOS om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

OBOS BBL (OBOS), er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på denne er nedfelt i OBOS' vedtekter § 8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS (slik som vårt borettslag er), velger delegert og varadelegert som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegert skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, foreslås følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.



0164 Rimveien 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: Rimveien Borettslag

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: oeif@obos.no

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