



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Merethe Gresnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### 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, 08.08.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                 | Note          | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |               |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                             |               |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                          | 1,2           | 15 944 177        | 14 216 411        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |               | <b>15 944 177</b> | <b>14 216 411</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |               |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 | 3,4           | 918 975           | 905 278           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9             | 13 214            | 53 047            |
| Annen driftskostnad                                          | 4,5,6,7<br>,8 | 11 764 155        | 10 534 381        |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |               | <b>12 696 342</b> | <b>11 492 708</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |               | <b>3 247 834</b>  | <b>2 723 703</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |               |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                           |               | 3 694             | 4 910             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |               | <b>3 694</b>      | <b>4 910</b>      |
| Annen rentekostnad                                           |               | 438 177           | 577 259           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |               | <b>438 177</b>    | <b>577 259</b>    |
| <b>Netto finans</b>                                          |               | <b>-434 483</b>   | <b>-572 350</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |               | <b>2 813 350</b>  | <b>2 151 356</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |               | <b>2 813 350</b>  | <b>2 151 356</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |               | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |               |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 11            | 2 813 351         | 2 151 354         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |               | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  |



### Balanse

Beløp i: NOK Note 2021 2020

#### BALANSE - EIENDELER

##### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 9,14 42 374 349 42 374 349

Maskiner og anlegg 9 2 624 111 438

**Sum varige driftsmidler 42 376 973 42 485 787**

**Sum anleggsmidler 42 376 973 42 485 787**

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 73 790 53 099

Andre fordringer 1 068 189 1 279 810

**Sum fordringer 1 141 979 1 332 909**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 168 968 6 196 104

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 168 968 6 196 104**

**Sum omløpsmidler 8 310 948 7 529 013**

**SUM EIENDELER 50 687 921 50 014 800**

#### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 10 31 800 31 800

**Sum innskutt egenkapital 31 800 31 800**

##### Opptjent egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 | 11          | 13 830 962        | 11 017 611        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>13 830 962</b> | <b>11 017 611</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>13 862 762</b> | <b>11 049 411</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 12,14       | 26 385 652        | 28 738 804        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 13,14       | 8 930 400         | 8 930 400         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>35 316 052</b> | <b>37 669 204</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>35 316 052</b> | <b>37 669 204</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 1 234 210         | 1 259 660         |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 71                | 538               |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 274 825           | 35 988            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>1 509 106</b>  | <b>1 296 185</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>36 825 158</b> | <b>38 965 389</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>50 687 921</b> | <b>50 014 800</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291804

**Enheten**

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

**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: Merethe Gresnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

**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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                             |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                          | 1,2         | 15 944 177        | 14 216 411        |
| <b>Sum inntekter</b>                                         |             | <b>15 944 177</b> | <b>14 216 411</b> |
| <b>Kostnader</b>                                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 | 3,4         | 918 975           | 905 278           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9           | 13 214            | 53 047            |
| Annen driftskostnad                                          | 4,5,6,7,8   | 11 764 155        | 10 534 381        |
| <b>Sum kostnader</b>                                         |             | <b>12 696 342</b> | <b>11 492 708</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |             | <b>3 247 834</b>  | <b>2 723 703</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                           |             | 3 694             | 4 910             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>3 694</b>      | <b>4 910</b>      |
| Annen rentekostnad                                           |             | 438 177           | 577 259           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>438 177</b>    | <b>577 259</b>    |
| <b>Netto finans</b>                                          |             | <b>-434 483</b>   | <b>-572 350</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>2 813 350</b>  | <b>2 151 356</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>2 813 350</b>  | <b>2 151 356</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                           |             | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 11          | 2 813 351         | 2 151 354         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  |



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÅKIVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|                                         |      |                   |                   |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9,14 | 42 374 349        | 42 374 349        |
| Maskiner og anlegg                      | 9    | 2 624             | 111 438           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |      | <b>42 376 973</b> | <b>42 485 787</b> |

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>42 376 973</b> | <b>42 485 787</b> |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |  |                  |                  |
|-----------------------|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer       |  | 73 790           | 53 099           |
| Andre fordringer      |  | 1 068 189        | 1 279 810        |
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>1 141 979</b> | <b>1 332 909</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|                                                |  |                  |                  |
|------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 7 168 968        | 6 196 104        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>7 168 968</b> | <b>6 196 104</b> |

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>8 310 948</b> | <b>7 529 013</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>50 687 921</b> | <b>50 014 800</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |    |               |               |
|---------------------------------|----|---------------|---------------|
| Selskapskapital                 | 10 | 31 800        | 31 800        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |    | <b>31 800</b> | <b>31 800</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                   |                   |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital               | 11 | 13 830 962        | 11 017 611        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    | <b>13 830 962</b> | <b>11 017 611</b> |

|                        |  |                   |                   |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>13 862 762</b> | <b>11 049 411</b> |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



|                                   |       |                   |                   |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til                         |       |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 12,14 | 26 385 652        | 28 738 804        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 13,14 | 8 930 400         | 8 930 400         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>35 316 052</b> | <b>37 669 204</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>35 316 052</b> | <b>37 669 204</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |       | 1 234 210         | 1 259 660         |
| Skyldige offentlige avgifter      |       | 71                | 538               |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 274 825           | 35 988            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>1 509 106</b>  | <b>1 296 185</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>36 825 158</b> | <b>38 965 389</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>50 687 921</b> | <b>50 014 800</b> |



Organisasjonsnr: 948 391 546  
RIIHIMÄKIVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                   |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 1    | 15 919 000        | 14 204 106        | 15 465 269        | 15 901 471        |
| Andre inntekter                    | 2    | 1 992             | 12 305            | 0                 | 0                 |
| Inntekter ved salg av anleggsmidl. |      | 23 185            | 0                 | 64 400            | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>               |      | <b>15 944 177</b> | <b>14 216 411</b> | <b>15 529 669</b> | <b>15 901 471</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønns- og personalkostnader        | 3    | 113 625           | 89 428            | 117 453           | 110 544           |
| Styrehonorar                       | 4    | 728 950           | 699 900           | 700 000           | 750 000           |
| Andre honorarer                    | 4    | 76 400            | 115 950           | 133 000           | 100 000           |
| Avskrivninger                      | 9    | 13 214            | 53 047            | 13 214            | 2 624             |
| Revisjonshonorar                   | 4    | 10 000            | 9 963             | 10 500            | 10 500            |
| Forretningsførerhonorar            |      | 291 220           | 284 392           | 291 219           | 299 665           |
| Konsulenttjenester                 | 5    | 124 068           | 31 967            | 55 000            | 52 500            |
| Kontingenter                       |      | 127 709           | 121 556           | 121 556           | 129 760           |
| Drift og vedlikehold               | 6    | 3 161 287         | 1 776 621         | 2 449 368         | 7 340 159         |
| Forsikringer                       |      | 901 368           | 817 208           | 863 112           | 973 000           |
| Kommunale avgifter                 |      | 4 044 152         | 4 292 190         | 4 674 587         | 4 505 075         |
| Eiendomsskatt                      |      | 476 786           | 440 202           | 448 800           | 495 856           |
| Kostnader til sameier              |      | 1 633 069         | 2 113 164         | 2 163 899         | 2 363 020         |
| Energi/fyring                      | 7    | 529 612           | 269 142           | 500 000           | 550 000           |
| Andre driftskostnader              | 8    | 464 884           | 377 976           | 448 250           | 434 250           |
| <b>Sum kostnader</b>               |      | <b>12 696 342</b> | <b>11 492 708</b> | <b>12 989 958</b> | <b>18 116 953</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              |      | <b>3 247 834</b>  | <b>2 723 703</b>  | <b>2 539 711</b>  | <b>-2 215 482</b> |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                     |      | 3 694             | 4 910             | 4 000             | 4 000             |
| Rentekostnader                     |      | 438 177           | 577 259           | 444 000           | 594 000           |
| <b>Sum finansposter</b>            |      | <b>-434 483</b>   | <b>-572 350</b>   | <b>-440 000</b>   | <b>-590 000</b>   |
| <b>Årets resultat</b>              |      | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  | <b>2 099 711</b>  | <b>-2 805 482</b> |
| <b>Disponering:</b>                |      |                   |                   |                   |                   |
| Overført til/fra egenkapital       | 11   | 2 813 351         | 2 151 354         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum disponering</b>             |      | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



## BALANSE

|                                  | Note  | Balanse<br>31.12.21 | Balanse<br>31.12.20 |
|----------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                     |                     |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                     |                     |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                     |                     |
| Tomter                           | 9, 14 | 3 835 517           | 3 835 517           |
| Bygninger                        | 9, 14 | 36 608 618          | 36 608 618          |
| Garasjer                         | 9, 14 | 1 930 214           | 1 930 214           |
| Andre anleggsmidler              | 9     | 2 624               | 111 438             |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                     |                     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>42 376 973</b>   | <b>42 485 787</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                     |                     |
| Restanser felleskostnader        |       | 73 790              | 53 099              |
| Kortsiktige fordringer           |       | 128 398             | 380 324             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 939 791             | 899 486             |
| Bank                             |       | 7 168 968           | 6 196 104           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>8 310 948</b>    | <b>7 529 013</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>50 687 921</b>   | <b>50 014 800</b>   |



## BALANSE

|                                       | Note   | Balanse<br>31.12.21 | Balanse<br>31.12.20 |
|---------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                    |        |                     |                     |
| Andelskapital/innskutt egenkapital    | 10     | 31 800              | 31 800              |
| Opptjent egenkapital                  | 11     | 13 830 962          | 11 017 611          |
| <b>Sum egenkapital</b>                |        | <b>13 862 762</b>   | <b>11 049 411</b>   |
| <b>Gjeld</b>                          |        |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                     |                     |
| Pantelån                              | 12, 14 | 26 385 652          | 28 738 804          |
| Borettsinnskudd                       | 13, 14 | 7 821 000           | 7 821 000           |
| Garasje innskudd                      |        | 1 109 400           | 1 109 400           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>35 316 052</b>   | <b>37 669 204</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                     |                     |
| Forskudd felleskostnader              |        | 15 532              | 3 411               |
| Leverandørgjeld                       |        | 1 234 210           | 1 259 660           |
| Gjeld til off.myndigheter/feriepenger |        | 71                  | 538                 |
| Påløpne renter                        |        | 2 386               | 2 512               |
| Annen kortsiktig gjeld                |        | 256 907             | 30 065              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>1 509 106</b>    | <b>1 296 185</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>36 825 158</b>   | <b>38 965 389</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>50 687 921</b>   | <b>50 014 800</b>   |

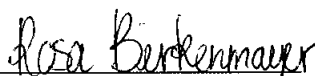
Pant og sikkerhetsstillelse 14

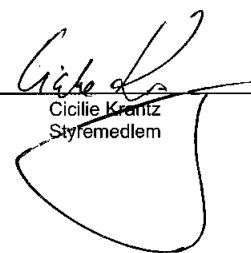
Lillestrøm 31.12.21

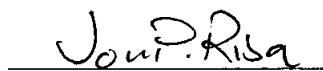
Riihimäkiyeien Borettslag

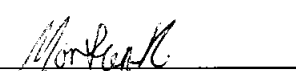
Sted: Skjetten, dato: 21.2.2022

  
Merethe Gresnes  
Styreleder

  
Rosa Birkenmayer  
Styremedlem

  
Cicilie Krantz  
Styremedlem

  
Jon Petter Risa  
Styremedlem

  
Morten Rasmussen  
Styremedlem

272 Riihimäkiyeien Borettslag



## 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

|                           | 2021              | 2020              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Felleskostnader           | 11 746 404        | 10 790 982        |
| Stipulerte renter         | 444 600           | 755 640           |
| Stipulerte avdrag         | 2 349 576         | 1 917 324         |
| Parkeringsplasser/Carport | 910 680           | 740 160           |
| Forsikringsoppgjør        | 467 740           | 0                 |
| <b>Sum</b>                | <b>15 919 000</b> | <b>14 204 106</b> |

### Note 2 - Andre inntekter

|                     | 2021         | 2020          |
|---------------------|--------------|---------------|
| Andre innbetalinger | 1 992        | 12 305        |
| <b>Sum</b>          | <b>1 992</b> | <b>12 305</b> |

Borettslaget har fått tilbakebetaling på 1992,- for omstridt inkassosak fra 2020.



**NOTER**

**Note 3 - Lønns-/og personalkostnader**

|                                        | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Lønn til ansatte                       | 0              | 3 933         |
| Opptjente feriepenger                  | 0              | 472           |
| Personalforsikring                     | 0              | 2 251         |
| Gaver i ansattforhold                  | 500            | 0             |
| Motkonto for gruppe 52                 | -500           | 0             |
| Arbeidsgiveravgift                     | 113 625        | 115 589       |
| Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin | 0              | -32 884       |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger         | 0              | 67            |
| <b>Sum</b>                             | <b>113 625</b> | <b>89 428</b> |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

**Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor**

|                                                           | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utbetalt styrehonorar                                     | 728 950        | 699 900        |
| Utbetalt andre honorarer                                  | 76 400         | 115 950        |
| Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon | 10 000         | 9 963          |
| <b>Sum</b>                                                | <b>815 350</b> | <b>825 813</b> |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord og juleavslutning på kr. 46 761, sommeravslutning til kr. 3 877, bevertning til styremøter til kr. 3 406 og gaver til kr.7 380.

**Note 5 - Konsulenttjenester**

|                             | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Juridisk rådgivning         | 5 250          | 10 781        |
| Teknisk bistand             | 111 250        | 5 138         |
| Vedlikeholdsplan/HMS        | 913            | 0             |
| Andre forvaltningstjenester | 6 655          | 16 049        |
| <b>Sum</b>                  | <b>124 068</b> | <b>31 967</b> |



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

|                               | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg              | 733 053          | 378 430          |
| Vedlikehold VVS               | 41 107           | 249 874          |
| Vedlikehold elektro           | 1 013 305        | 51 608           |
| Vedlikehold utvendige anlegg  | 63 457           | 54 832           |
| Vedlikehold garasjer          | 28 084           | 0                |
| Andre drift/vedl. holdskostn. | 10 455           | 0                |
| Vedlikehold ventilasjon       | 4 799            | 0                |
| Brannsikring                  | 40 324           | 2 415            |
| Kostnader til dugnad          | 1 614            | 1 159            |
| Vedlikehold kjølerom          | 0                | 10 436           |
| Egenandel forsikringskader    | 10 000           | 0                |
| Vaktmestertjenester           | 683 724          | 434 778          |
| Renholdstjenester             | 497 037          | 572 115          |
| Snøbrøyting/strøing/feing     | 34 328           | 20 975           |
| <b>Sum</b>                    | <b>3 161 287</b> | <b>1 776 621</b> |

**Note 7 - Energi/fyring**

|            | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------|----------------|----------------|
| Strøm      | 529 612        | 269 142        |
| <b>Sum</b> | <b>529 612</b> | <b>269 142</b> |



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

|                                                    | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leiekostnader lokaler/parkering                    | 2 200          | 0              |
| Søppeltømming/Container                            | 252 905        | 107 377        |
| Lyspærer, sikringer m.m.                           | 3 535          | 10 967         |
| Sanitær- og renholdskostnader                      | 4 557          | 748            |
| Verktøy og redskaper                               | 4 308          | 2 501          |
| Innkjøp av IT-/kontormaskiner                      | 5 795          | 11 894         |
| Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr                    | 0              | 1 490          |
| Nøkler, låser og skilt                             | 27 163         | 151 895        |
| Kontorrekvisita                                    | 15 566         | 8 774          |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur                | 1 600          | 913            |
| Møter, kurs, konferanser                           | 0              | 143            |
| Kostnader tillitsvalgte                            | 61 745         | 3 600          |
| Generalforsamling/årsmøte                          | 21 416         | 33 551         |
| Andre kontorkostnader                              | 19 865         | 0              |
| Telekommunikasjon                                  | 991            | 0              |
| IT-Kostnader                                       | 16 376         | 16 452         |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner                  | 0              | 8 463          |
| Gaver                                              | 5 859          | 4 433          |
| Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge | 7 649          | 7 215          |
| Velferdskostnader                                  | 13 352         | 7 582          |
| Øreavrunding                                       | 0              | -20            |
| <b>Sum</b>                                         | <b>464 884</b> | <b>377 976</b> |

### Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger-Gara | Arbeidsmaskine (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              | 239 000                  | 0              | 0          | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 1 930 214      | 130 000                  | 54 919         | 36 608 618 | 3 835 517 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0              | 273 400                  | 52 295         | 0          | 0         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0              | 0                        | 0              | 0          | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 1 930 214      | 0                        | 2 624          | 36 608 618 | 3 835 517 |
| Årets avskrivninger :                | 0              | 7 967                    | 5 247          | 0          | 0         |
| Antatt levetid i år :                |                | 5                        | 5              |            |           |

### Note 10 - Andelskapital

|               | Antall | Pålydende | Bokført verdi |
|---------------|--------|-----------|---------------|
| Andelskapital | 318    | 100       | 31 800        |

272 Riihimäkiyeien Borettslag



**NOTER**

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

|                                       | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Opptjent egenkapital 01.01            | 11 017 611 | 8 866 257  |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 2 813 351  | 2 151 354  |
| Opptjent egenkapital 31.12            | 13 830 962 | 11 017 611 |

**Note 12 - Pantelån**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Kreditor:              | Handelsbanken |
| Lånenummer:            | 94927036252   |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Opptaksår:             | 2020          |
| Rentesats:             | 1.65 %        |
| Beregnet innfridd:     | 30.03.2032    |
| Opprinnelig lånebeløp: | 29 900 000    |
| Lånesaldo 01.01:       | 28 738 804    |
| Avdrag i perioden:     | 2 353 152     |
| Lånesaldo 31.12:       | 26 385 652    |
| Saldo 5 år frem i tid: | 14 154 026    |

**Note 13 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | 2021        | 2020        |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 34 206 652  | 36 559 804  |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 42 374 349  | 42 374 349  |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 84 930 400  | 84 930 400  |



## NOTER

### Note 15 - Disponible midler

|                                      | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>6 232 828</b> | <b>2 785 653</b> |
| B. Endring disponible midler         |                  |                  |
| Årets resultat                       | 2 813 351        | 2 151 354        |
| Tilbakeføring avskrivninger          | 13 214           | 53 047           |
| Kjøp/salg anleggsmidler              | 95 600           | 0                |
| Opptak langsiktig gjeld              | 0                | 29 900 000       |
| Avdrag langsiktig gjeld              | -2 353 152       | -28 657 226      |
| B. Årets endringer disponible midler | 569 013          | 3 447 175        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>6 801 842</b> | <b>6 232 828</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler   |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 8 310 948        | 7 529 013        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 1 509 106        | 1 296 185        |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>6 801 842</b> | <b>6 232 828</b> |

### 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.

|               |                | 2021      | 2020      |
|---------------|----------------|-----------|-----------|
| Garantiansvar | Fellesorganet  | 3 083 115 | 3 901 717 |
|               | Fellesutvalget | 0         | 304 653   |
|               | Skjetten       | 115 986   | 263 933   |
|               | Garasjehus     |           |           |



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Riihimäkiveien borettslag avholdes onsdag 30. mars 2022 kl. 18.00 på Grendehuset i Karisveien 1.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder.
- B. Opptak av navnefortegnelse.
- C. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
- D. Valg av to personer til tellekorpset.
- E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

#### 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

*Styret anbefaler at generalforsamlingen tar årsberetningen til etterretning.*

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

- A. Revisjonsberetningen 2021.  
*Styret anbefaler at revisjonsberetningen tas til etterretning.*
- B. Regnskapet for 2021.  
*Styret anbefaler at regnskapet med ett positivt årsresultat på kr. 2.813.351,- godkjennes.*
- C. Anvendelse av årsresultatet.  
*Styret anbefaler at årsresultatet legges til opptjent egenkapital.*

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Endring av vedtektenes § 15 tilhørende Fellesorganet for Skjettenbyen (FO).

#### 5. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A. Styret - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- B. Andre tillitsvalgte/opp-gaver - *Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.*
- C. Valgkomiteen - *Styrets forslager vedlagt innkallingen.*

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- B. Valg av ett styremedlem for 1 år.
- C. Valg av inntil tre varamedlemmer for 1 år.
- D. Valg av valgkomité for 1 år.
- E. Valg av syv delegerte og syv varadelegerte til BORI sin generalforsamling.

Skjetten, 21.2.2022

Styret i Riihimäkiveien borettslag



## 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### 2.0 TILLITSVALGTE

På grunn av koronaviruset (Covid-19) hadde det innvirkning på vår ordinære generalforsamling for 2021, som måtte avlyses. Styret valgte på bakgrunn av nye endringer i borettslagsloven å avholde generalforsamling digitalt, dvs. uten fysisk oppmøte.

Siden generalforsamlingen 14.4.2021 har borettslaget hatt følgende styre:

|            |   |                         |                   |
|------------|---|-------------------------|-------------------|
| Styreleder | : | Merethe Gresnes         | Riihimäkiyeien 11 |
| Nestleder  | : | Cicilie Krantz          | Riihimäkiyeien 17 |
| Sekretær   | : | Jon Petter Risa *       | Karisveien 10A    |
| Medlem     | : | Morten Rasmussen        | Tårnbyveien 167   |
| Medlem     | : | Rosa Birkenmayer        | Riihimäkiyeien 5  |
| Varamedlem | : | 1. Nils Peter Gresnes   | Riihimäkiyeien 11 |
|            |   | 2. Loyd Henning Nærland | Riihimäkiyeien 13 |
|            |   | 3. Rachel Ellingsen     | Riihimäkiyeien 43 |

\* Risa hadde permisjon fra vervet pga. personlige årsaker i august - desember 2021. 1.varamedlem Nils Peter Gresnes fungerte som styremedlem i denne perioden og 2.vara rykket opp til 1.vara.

Andre tillitsvalgte består bl.a. av:

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

BORIs ordinære generalforsamling den 10.6.2021 ble pga. koronaviruset avholdt på papir, dvs. uten fysisk oppmøte. 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 og medlemmene i valgkomiteen som varadelegerte i den grad det skulle være nødvendig.



## 2.1 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 26 ordinære styremøter pr. 28.3.2022. Styret behandlet 360 saker i kalenderåret 2021.

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

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

### Driftstjenester fra 2021:

På styremøte 20.9 evaluerte styret prøveåret 2021. Den 4.10.2021 valgte styret å forlenge avtalen med Roger Olsen Vedlikehold AS (ROV) som vår leverandør i forbindelse med utføringen av ordinære driftsoppgaver i vårt borettslag.

### Trappevask:

Styret hadde møter med dagens leverandør, Økonomiske Løsninger AS, våren 2021 for å gjennomgå avtalen og kostnaden på denne. Etter noe diskusjon valgte styret å si opp avtalen og engasjere en ny leverandør fra august 2021. Den nye leverandøren er Renhold Senter AS, og det var noen oppstartsvansker utover høsten 2021. Boning av trappehusene ble gjort i september 2021.

### Husleieøkning og kommunale utgifter:

Styret måtte 12.11.2021 varsle om en husleieøkning på + 3 % pga. høyere utgiftsøkning på vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Disse kommunale utgiftene vil i tiden fremover øke merkbart mer enn den generelle prisstigningen, og borettslagets inntektsside (dvs. husleien/felleskostnadene) må balanseres i forhold til denne utviklingen.

I 2018 betalte borettslaget rundt kr. 2,5 mill. i kommunale avgifter og eiendomsskatt. For 2020 er dette beregnet til å bli ca. kr. 4,8 mill., mens det beregnede beløpet for 2024 er ca. 6,2 mill. Kommunen forventer en årlig økning i sine gebyrer på ca. + 8 % hvert år t.o.m. 2024.

### 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 fant så pass mange og store feil i antall kvm P-rom, samt uoppråelige salgspriser/boligverdi, at styret den 24.8.2020 sendte inn en klage til Skatt Øst på disse to forholdene for alle våre 318 andeler.

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

Styret fikk 20.8.2021 beskjed om at klagen er mottatt og at Skatt Øst nå ville starte behandlingen og vurderingen av klagen. Det førte til at Skatt Øst sendte ut en del endringsmeldinger til våre beboere pga. vår klage på eiendomsskatten.

7.10.2021 fikk vi en forhåndskopi av Skatt Øst sin vurdering, hvor de da hadde kommet frem til følgende:

- a) Vedrørende klage på feil kvm P-rom så fikk borettslaget medhold for alle 318 borettene.
- b) Vedrørende klage på feil boligverdi så fikk borettslaget kun medhold på 17 av 318 andeler. Denne tolkningen ble påklaget på nytt den 18.10.2021.



Riihimäkieien borettslag

I vedtak fra Skatt Øst 17.11.2021 fikk borettslaget medhold i a), men kun delvis medhold i b). Dette er påklagd 7.12.2021, hvorpå vi har bedt om at klagen oversendes til Skatteklagenemda. Nemda har en saksbehandlingstid på ca. 8 måneder.

Styret har sendt inn en forenklet klage på utskrivning av eiendomsskatten for 2021, ettersom vår klage for 2020 ikke var ferdigbehandlet. Utfallet av klagen vil, hvis den går i vår favør, ha direkte innvirkning for beregningen av eiendomsskatt for 2021.

### **Vedlikeholdsoppgaver 2021 - 2025:**

I 2020 prøvde styret å identifisere aktuelle vedlikeholdsoppgaver for 2021 – 2025.

De 10 mest sannsynlige oppgavene, hvis alle utføres, har et grovberegnet kostnadsbilde på totalt ca. kr. 10 mill. Generalforsamlingen i 2021 har godkjent et lån på kr. 10 mill. for å få løst disse oppgavene. Styret har så langt ikke bedt banken om utbetaling av lånet, men forventer at dette blir gjort i 2022.

### **Lys i fellesområdene:**

Bytte av lys og ovner i fellesområdene var en tiltenkt oppgave for perioden 2021-2025. På grunn av formelt el-tilsyn av Elvia AS i mars 2021, valgte styret å fremskynde denne oppgaven.

Det er byttet til energibesparende LED-lamper, som reagerer på bevegelse og tenner lyset. Samme løsning er brukt i P-huset. De nye ovnene har fått digital termostat og er fysisk mindre enn de gamle. Alle mangler og feil fra el-tilsynet er rettet, med unntak av hovedskapene, se neste punkt.

### **Vurdering av hovedskapene (10 stk):**

Borettslaget fikk påvist noen feil i hovedskapene i forbindelse med det formelle el-tilsyn, foretatt av Elvia AS i mars 2021. Etter å ha vurdert saken nærmere, bl.a. også stigeledninger og inntakskabler, valgte styret i november 2021 å oppgradere innmaten i alle hovedskapene, som er fra 1974. Utskiftningen gjøres like etter påske 2022, og tar inntil 1 arbeidsdag pr. hovedskap.

### **Kontroll av betongen (P-huset):**

P-huset under Rvn1, 3 og 5 er nå 50 år gammelt, og det har vært noen lekkasjeutfordringer rundt dekket mellom de to parkeringsetasjene. Styret besluttet derfor å hente inn spesialkompetanse for å få undersøkt betongens styrke og evt. svekkelsesgrad pga. saltvann og fuktighet, samt anbefalte tiltak i så hensende. Konsulentfirmaet Ødegård & Lund AS ble engasjert til jobben, som startet arbeidet i august 2021. De kom frem til følgende konklusjon i oktober 2021:

- Montere hulkil på nedre plan,
- Diverse armeringsjernutbedring på søyler og nedre del av enkelte vegger + noe i tak,
- Bytte membran og asfalt på øvre plan, og asfalt på nedre plan,
- Det anbefales å installere et katodisk beskyttelseanlegg av armeringsjern (svakstrøm), samt å male alle betongflater med karboniseringsbremsende maling.

I desember 2021 bestemte borettslaget å benytte Ødegård & Lund for å lage et anbudsdokument som aktuelle entreprenører kan gi tilbud på. Kostnadsbildet er for tiden uklart, men styret antar kr. 3,5 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 tilstandskontroll på alle våre 120 horisontale avløpsrør. I februar 2021 mottok styret 120 tilstandsrapporter og en oppsummering av disse. Det kan i korte trekk oppsummeres slik:

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

Styret har startet arbeidet med kartlegging og vurdering av alternativer. Styret vil i første omgang få en nærmere innføring i de forskjellige tekniske metodene av et eksternt konsulentfirma. Styret ser det som sannsynlig at utskiftning eller renovering må gjøres før 2030.



Riihimäkeveien borettslag

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. Vi ble bygd i 1974-75.

**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!**

#### **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.

#### **Forsikring:**

Borettslaget hadde heldigvis færre forsikrings saker i 2021 enn de foregående årene, og uten de alt for store kostnadene.

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

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 forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjene.

En annen faktor er at Riihimäkeveien 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 hurtigladdere 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 hurtigladderne!

På grunn av andre vedlikeholdsoppgaver er det ikke planlagt utskiftning av strømmettet i P-husene eller økning av strømtilførsel inn fra Elvia AS sine trafohus.

#### **Jus og advokat:**

I en forsikrings sak fra 2019 var en berørt beboer uenig i utbedringene av følgeskadene (vann). Beboeren innklagde derfor borettslaget og W.R. Berkley til Finansklagenemda i september 2020. Nemda hadde ferdigbehandlet klagen i april 2021, og beboeren fikk ikke medhold i sin klage. Saken er avsluttet fra borettslagets side.

Beboer-1 er uenig i Protector Forsikring sitt avslag i forbindelse med rørbrudd, som dessverre ingen passet på å dokumentere. Borettslaget ba 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. Saken er avsluttet fra borettslagets side.

Beboer-2 er uenig med avslag i en avsluttet forsikrings sak hos Protector Forsikring og engasjerte i november 2021 en advokat. Borettslaget avventer nå utspill fra advokaten før vi kan ta nærmere stilling til saken.

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



## Annet:

- Styret har i 2021 gjennomført følgende arrangementer, sosiale samlinger m.m.:
  - Skøytedisko i februar ble avlyst pga. koronaviruset, men det ble etter hvert kaldt og fint vintervær, og fine baner som ishockeygruppen hadde opparbeidet!
  - Skidag ble det heller ikke noe av pga. koronaviruset.
  - Vårdugnad ble til en "dugnadsuke" i slutten av april hvor hver og en' gjorde sitt når det var mulig.
  - Konsert på grusbanen i Karisveien mai 2021, i regi av områdesatsningen, er utsatt til 2022.
  - St. Hans-feiring på grusbanen i Karisveien er også utsatt til 2022.
  - Høstdugnad i oktober gikk som normalt.
  - Julegrantenning på sletten mot Tårnbyveien ble foretatt 27.11.2021, med kor, hest & sledekjøring, toddy og pepperkaker og "overraskelsespose" til barna fra nissen!
  - Senjortur/juletur for beboere i desember er utsatt til 2022.
  
- Informasjon:
  - 1 beboermøte ble avholdt i oktober.
  
- Diverse kurs:
  - Styret har ikke deltatt på kurs i 2021 pga. koronaviruset.
  
- Underutvalg:
  - Borettslaget har en valgkomité.
  
- Dugnad:
  - Beboerne har deltatt i dugnadsarbeid to ganger; vår og høst.
  
- Inngåtte avtaler/kontrakter:
  - Partner Elektro AS (bytte av lys og ovner i fellesområdene, samt innmaten i våre 10 hovedskap).
  - NOHA AS (kontroll av 318 brannslukkere).
  - Renhold Senter AS (ny trappevaskleverandør fra august 2021).
  - Ødegård & Lund AS (vurdering av betongkonstruksjonen i P-huset Rvn1, 3 og 5, samt produsere et anbudsdokument til aktuelle entreprenører).
  
- Borettslaget regner med kontinuerlig vedlikeholdsarbeid i årene fremover.



## Utførte oppgaver i 2021:

1. Gjennomført en digital generalforsamling i 2021 pga. koronaviruset.
2. Evaluert prøveåret med å bruke ROV til utførelsen av ordinære driftstjenester, og endret avtalen til en løpende avtale.
3. Hatt formelt el-tilsyn av fellesområdene, som Elvia Nett foretok i mars 2021. Feil og andre påpekte svakheter ble utbedret innen 31.12.2021, med unntak av hovedsikringssskapene som tas våren 2022.
4. Oppgradert kabel-TV nettet til Docsis 3.1-teknologien, som fører til større synkron hastigheter på internett for den enkelte. Arbeidet ble utført via FOs Antenneutvalg.
5. Hatt kontroll av 318 brannslukkere i mars 2021. Kun 12 andeler gjensto å avklare etter to runder med kontroll utført av NOHA AS.
6. Skrudd av alle kjølerommene i borettslaget, jf beslutningen på GF2021.
7. Byttet alle lamper i fellesområdene og P-huset, samt ovnene i trappehusene.
8. Byttet firma som utfører trappevasken.
9. Sendt en henvendelse til Telia og Telenor vedr. dårlig mobildekning fra Rvn. 29 til 49. Begge selskapene har respondert høsten 2021 med å foreta nye dekningstester og justert sine sendere & mottakere på Skjetten Nærserter noe.
10. Ferdigstilt gress, terreng m.m. etter dreneringsarbeidet ved Rvn9 – 15 blokken.
11. Vurdert kommunens økning på vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Det førte til at borettslaget måtte varsle om økning av husleien 12.11.2021, med + 3 % fra 1.1.2022.
12. Behandlet svaret fra Skatt Øst på vår klage på eiendomsskatten, som desember 2021 er påklagd videre til Skatteklagenemda. Svar kommer antakelig i andre halvår 2022.
13. Startet vurderingen av alternativer i forhold til rørvedlikehold vs. rørutskiftning av borettslagets 120 avløpsrør. Styret har behov for mer "teknisk opplæring" og vil benytte et konsulentfirma til dette i 2022.
14. Hatt feiing av P-huset og fjernet alt unntatt 4 dekk pr. p-plass.
15. Delt ut informasjonsskriv vedr. forebygging av vannskader, samt sparetips på forbruk av vann.
16. 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.
17. 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 til ROAF på Skedsmokorset.
18. Leid inn ekstern hjelp i forbindelse med fjerning av umerket innbo fra alle fellesrom. Dette ble gjort de to første ukene i november 2021, like etter høstdugnaden i oktober.
19. Befart takene for rusk og rask pga. at avløpene er midt på taket.
20. Styret har godkjent at beboere får montere solfilm på soveromsvinduene (øst), fremfor utvendige persienner. Det må sendes søknad til styret, jf. ordensreglene.
21. Satt opp budsjett for 2022.
22. Byttet ut råtne planker, og malt disse, på utebodene.
23. Gjennom FOs Miljøutvalg undersøker vi om det er mulig å fremforhandle bedre avtaler knyttet til strøm, forsikring og banktjenester, for alle borettslagene i Skjettenbyen.
24. Sendt en henvendelse til kommunen om felling av busker og trær fra Rvn23 til 49, samt veibom eller annen hindring på gang- og sykkelveien mellom oss og Tårnbyveien Syd.
25. Purret kommunen vedr. stikkprøvekontroll av avløpsledningene fra Esso til Rvn29, ettersom den har et svakt fall og dermed kan fett, rusk m.m. letter sette seg fast. Ledningen ble befart av kommunen i november 2021, som nå har besluttet å ta årlig vedlikeholdsspyling av denne.



Riihimäkieien borettslag

**Oppgaver styret arbeider med:**

1. Skifte ut all innmat i de 10 hovedtavlene som vi har, som er fra 1974.
2. Avklare kostnaden på vedlikeholdet av armering, betong og asfalt i P-huset under Rvn1, 3 og 5.
3. Innhente tilbud på et nytt kortleseranlegg til ytterdørene og P-husene.
4. Innhente tilbud på ringetablå og porttelefonanlegg.
5. Bestilt bytte av begge garasjeportene i P-huset under Rvn1, 3 og 5 ettersom de er "godt brukt".
6. Maling av utebodene og trepanelet ved inngangspartiene.
7. Fortsette på arbeidet med å vurdere muligheter m.m. i forbindelse med renovering av våre vannrør.



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

### A. Generelt HMS-arbeid

Styret gjennomførte sin HMS-runde av fellesområdene 6. september 2021. Det ble foretatt en risikovurdering og styret oppdaterte handlingsplanen.

### B. Dokumentasjon/Informasjon

Beboerne fikk utdelt sjekklister for egenkontroll i oktober 2021. Disse skal beboere selv beholde når de er ferdig utfylt.

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 2021/22 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.

Enhver andelseier skal ha dokumentasjon fra håndverkere ved oppussing av bad, våtromsmembran eller elektrisk anlegg, jf ordensreglenes punkt 2.16.

### C. Brannsikring

Lovverket krever at hver boenhet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr (pulverapparat). Dette utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting!

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 ble kontrollert 10. mars, med oppfølgingsrunde 18. mars 2021. Heldigvis var det kun 12 andelseiere som ikke fullførte kontrollen, og det skapte lite oppfølgingsarbeid for styret. Av disse 12 så kjøpte fire selv en ny brannslukker, mens borettslaget måtte kjøpe til de åtte siste, som også fikk tilsvarende regning i posten.

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 Riihimäkiyeien, på vegne av Lillestrøm kommune. Kommunen merket opp p-plassene i Riihimäkiyeien 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.

### F. Annet

Kommunen lagde stier og drenerte sletten mellom oss og Tårnbyveien våren 2021, slik at den tørker fortere opp og kan brukes mer. Det har kommet benker, søppelkasser og noe beplantning. I 2022 er det tiltenkt noe belysning av området.



## 2.3 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL og vår rådgiver er Henriette Ødegaard.

Revisor er SLM Revisjon AS i Lillestrøm.

## 2.4 REGNSKAPET FOR 2021

### Styrets egne merknader til noen av regnskapspostene:

- "Drift og vedlikehold":
  - I 2021 ble det i stor grad kun utført nødvendig løpende vedlikehold pga. koronaviruset.
  - Kostnader tilknyttet dreneringsproblematikken ved Rvn9 kostet ca. kr. 350.000,-.
  - Bytting av lys og ovner i fellesområdene kostet ca. kr. 880.000,-.
  - Nye lamper utendørs kostet ca. kr. 40.000,-.
  - Tilstandsrapport på betongkonstruksjonen i P-huset under Rvn1, 3 og 5 kostet ca. kr. 115.000,-.
  - Rydding av alle fellesrom i november 2021 kostet ca. kr. 50.000,-.
  - Bytte av råtne planker på utebodene, og maling av disse, kostet ca. kr. 115.000,-.
- "Kostnader til sameier":
  - 1.046.072,- Fellesorganet for Skjettenbyen (FO; Telia, snømåking, gressklipping).
  - 586.997,- Sameiet Skjetten Garasjehus (70 % av totalkostnaden).

Regnskapet for 2021 viser et positivt driftsresultat på kr. 3.247.834,- og et positivt årsresultat på kr. 2.813.351,-.

Styret foreslår at årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

Disponible midler, dvs. "penger på bok", den 31.12.2021 var kr. 6.801.842,-.

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 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## 2.5 BUDSJETTET FOR 2022

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 2022 er det en fellespott som styret fordeler, noe som er gjort siden 2005. Til andre honorarer ligger bl.a. valgkomité, flaggansvarlig og webredaktør.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,9 % mot 2021.

### Forsikringer

Forsikringen øker med 4 % mot 2021.

### Vedlikehold

Vedlikehold av P-huset under Rvn1-3-5, fornying av hovedsikringsskapene og nytt kortleseranlegg blir gjennomført i 2022.

Styret vurderer fortløpende det totale vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

### Finanskostnader og lån

Borettslagets lån i Handelsbanken var 1.1.2022 på ca. kr. 26,4 millioner.

Fra januar 2022 er renten på 1,65 % (nom.).

### 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 endrer årlig vann- og avløpsavgiftene. Samlet sett fører dette til at kostnaden øker fra ca. kr. 5,0 mill. i 2021 til ca. kr. 5,4 mill. i 2022.

*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.*

Eiendomsskatten beregnes etter formuestakst (boligverdi) fra Skatteetaten. Disse tallene er to år gamle, og i 2021 ble det kr. 475.000,-, og dette var 35.000 høyere enn 2020.

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

I 2020 økte dette 4,8 mill., og i 2024 er dette beregnet til å bli ca. kr. 6,2 mill.

### Energi/Brensel

Det dreier seg om strøm til fellesarealer og budsjetteres deretter.

### HMS

Bytte av innmaten i hovedtavlene, nytt kortleseranlegg, nytt porttelefonanlegg og rehabilitering av P-huset under Rvn1-3-5 blir gjort i 2022.

## OPPSUMMERING AV BUDSJETTAKTIVITETENE FOR 2022:

Oversikten gir et forventet årsresultat med ett underskudd på ca. kr. 4,4 mill. I tillegg skal det betales ca. kr. 2,35 millioner i avdrag på borettslagets lån.

Isolert sett går 2022 dermed i minus med ca. kr. – 6,75 millioner.

Disponible midler ("penger på bok") den 31.12.2022 forventes derfor å være ca. kr. 50.000,-.

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

For å balansere vedlikeholdskostnadene og budsjettet vil styret i løpet av 2022 ta opp inntil kr. 10 millioner i lån, noe som ble godkjent av generalforsamlingen i 2021.



## 2.6 SAMARBEIDSORGANER

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for henholdsvis Fellesorganet for Skjettenbyen og Sameiet Skjetten Garasjehus for 2021 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 og innebærer en oppgradering av kabel-TV nettet, samt en endret kollektiv grunnpakke med flere muligheter enn tidligere. Se på hjemmesiden våres for mer informasjon om hva den kollektive avtalen inneholder.

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. 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.

Kostnader til drift av P-huset, utendørsparkeringen og ladeplassene belastes Riihimäkeveien med 70 % og Nordensvei med 30 %.

## 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  
Renhold Senter 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 ASA, polisenr. 1438766-3.1

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 budgivningen. 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)

I 2021 ble det solgt 34 leiligheter i vårt borettslag, mot 23 i 2020.

BORI melder at ca. 15 % av deres omsatte leiligheter blir kjøpt på forkjøpsrett. Lillestrøm kommune verken kjøpte eller solgte andeler i 2021.

|          | Ant. solgt | Lavest pris | Høyest pris | Snitt-pris | % endring fra 2020 |
|----------|------------|-------------|-------------|------------|--------------------|
| 2r.      | 14         | 2.400'      | 3.150'      | 2.750'     | + 0,39             |
| 2r. hage | 1          | --          | 2.940'      | 2.940'     | + 21,77            |
| 3r.      | 9          | 3.120'      | 3.650'      | 3.351'     | + 3,38             |
| 3r. hage | 1          | --          | 3.900'      | 3.900'     | + 22,76            |
| 4r.      | 9          | 3.350'      | 3.870'      | 3.552'     | + 15,53            |
| 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 26 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 ingen ansatte.

### 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.

### 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. begrensning, samt handikaplasser (HC-plasser).

6 hurtigladere 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 [www.charge365.no](http://www.charge365.no) for å kunne bruke laderne.

**Det er forbudt å lade elbil og liknende kjøretøy i garasjen og 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 ut juli 2021, deretter Renhold Senter AS.

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




Riihimäkiyeien borettslag

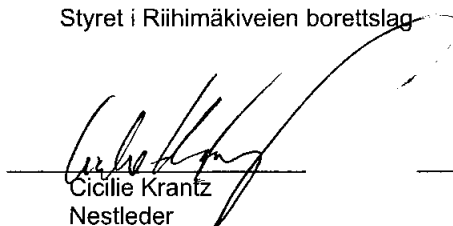
**Fullstendighetserklæring**

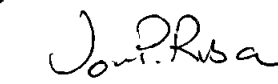
Styret bekrefter med dette at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2021 er sendt til forretningsfører.

Skjetten, 31.12.2021 / 21.2.2022

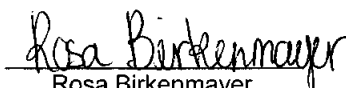
Styret i Riihimäkiyeien borettslag

  
Merethe Gresnes  
Leder

  
Cicilie Krantz  
Nestleder

  
Jon Petter Risa  
Sekretær

  
Morten Rasmussen  
Styremedlem

  
Rosa Birkenmayer  
Styremedlem



## RESULTAT

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                   |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 1    | 15 919 000        | 14 204 106        | 15 465 269        | 15 901 471        |
| Andre inntekter                    | 2    | 1 992             | 12 305            | 0                 | 0                 |
| Inntekter ved salg av anleggsmidl. |      | 23 185            | 0                 | 64 400            | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>               |      | <b>15 944 177</b> | <b>14 216 411</b> | <b>15 529 669</b> | <b>15 901 471</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønns- og personalkostnader        | 3    | 113 625           | 89 428            | 117 453           | 110 544           |
| Styrehonorar                       | 4    | 728 950           | 699 900           | 700 000           | 750 000           |
| Andre honorarer                    | 4    | 76 400            | 115 950           | 133 000           | 100 000           |
| Avskrivninger                      | 9    | 13 214            | 53 047            | 13 214            | 2 624             |
| Revisjonshonorar                   | 4    | 10 000            | 9 963             | 10 500            | 10 500            |
| Forretningsførerhonorar            |      | 291 220           | 284 392           | 291 219           | 299 665           |
| Konsulenttjenester                 | 5    | 124 068           | 31 967            | 55 000            | 52 500            |
| Kontingenter                       |      | 127 709           | 121 556           | 121 556           | 129 760           |
| Drift og vedlikehold               | 6    | 3 161 287         | 1 776 621         | 2 449 368         | 7 340 159         |
| Forsikringer                       |      | 901 368           | 817 208           | 863 112           | 973 000           |
| Kommunale avgifter                 |      | 4 044 152         | 4 292 190         | 4 674 587         | 4 505 075         |
| Eiendomsskatt                      |      | 476 786           | 440 202           | 448 800           | 495 856           |
| Kostnader til sameier              |      | 1 633 069         | 2 113 164         | 2 163 899         | 2 363 020         |
| Energi/fyring                      | 7    | 529 612           | 269 142           | 500 000           | 550 000           |
| Andre driftskostnader              | 8    | 464 884           | 377 976           | 448 250           | 434 250           |
| <b>Sum kostnader</b>               |      | <b>12 696 342</b> | <b>11 492 708</b> | <b>12 989 958</b> | <b>18 116 953</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              |      | <b>3 247 834</b>  | <b>2 723 703</b>  | <b>2 539 711</b>  | <b>-2 215 482</b> |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                     |      | 3 694             | 4 910             | 4 000             | 4 000             |
| Rentekostnader                     |      | 438 177           | 577 259           | 444 000           | 594 000           |
| <b>Sum finansposter</b>            |      | <b>-434 483</b>   | <b>-572 350</b>   | <b>-440 000</b>   | <b>-590 000</b>   |
| <b>Årets resultat</b>              |      | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  | <b>2 099 711</b>  | <b>-2 805 482</b> |
| <b>Disponering:</b>                |      |                   |                   |                   |                   |
| Overført til/fra egenkapital       | 11   | 2 813 351         | 2 151 354         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum disponering</b>             |      | <b>2 813 351</b>  | <b>2 151 354</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



## BALANSE

|                                  | Note  | Balanse<br>31.12.21 | Balanse<br>31.12.20 |
|----------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                     |                     |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                     |                     |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                     |                     |
| Tomter                           | 9, 14 | 3 835 517           | 3 835 517           |
| Bygninger                        | 9, 14 | 36 608 618          | 36 608 618          |
| Garasjer                         | 9, 14 | 1 930 214           | 1 930 214           |
| Andre anleggsmidler              | 9     | 2 624               | 111 438             |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                     |                     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>42 376 973</b>   | <b>42 485 787</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                     |                     |
| Restanser felleskostnader        |       | 73 790              | 53 099              |
| Kortsiktige fordringer           |       | 128 398             | 380 324             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 939 791             | 899 486             |
| Bank                             |       | 7 168 968           | 6 196 104           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>8 310 948</b>    | <b>7 529 013</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>50 687 921</b>   | <b>50 014 800</b>   |



## BALANSE

|                                       | Note   | Balanse<br>31.12.21 | Balanse<br>31.12.20 |
|---------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                    |        |                     |                     |
| Andelskapital/innskutt egenkapital    | 10     | 31 800              | 31 800              |
| Opptjent egenkapital                  | 11     | 13 830 962          | 11 017 611          |
| <b>Sum egenkapital</b>                |        | <b>13 862 762</b>   | <b>11 049 411</b>   |
| <b>Gjeld</b>                          |        |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                     |                     |
| Pantelån                              | 12, 14 | 26 385 652          | 28 738 804          |
| Borettsinnskudd                       | 13, 14 | 7 821 000           | 7 821 000           |
| Garasje innskudd                      |        | 1 109 400           | 1 109 400           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>35 316 052</b>   | <b>37 669 204</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                     |                     |
| Forskudd felleskostnader              |        | 15 532              | 3 411               |
| Leverandørgjeld                       |        | 1 234 210           | 1 259 660           |
| Gjeld til off.myndigheter/feriepenger |        | 71                  | 538                 |
| Påløpne renter                        |        | 2 386               | 2 512               |
| Annen kortsiktig gjeld                |        | 256 907             | 30 065              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>1 509 106</b>    | <b>1 296 185</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>36 825 158</b>   | <b>38 965 389</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>50 687 921</b>   | <b>50 014 800</b>   |

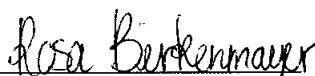
Pant og sikkerhetsstillelse 14

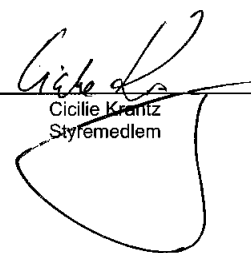
Lillestrøm 31.12.21

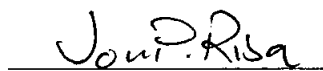
Riihimäkiyeien Borettslag

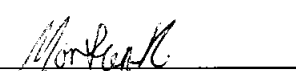
Sted: Skjetten, dato: 21.2.2022

  
Merethe Gresnes  
Styreleder

  
Rosa Birkenmayer  
Styremedlem

  
Cicilie Krantz  
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

|                           | 2021              | 2020              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Felleskostnader           | 11 746 404        | 10 790 982        |
| Stipulerte renter         | 444 600           | 755 640           |
| Stipulerte avdrag         | 2 349 576         | 1 917 324         |
| Parkeringsplasser/Carport | 910 680           | 740 160           |
| Forsikringsoppgjør        | 467 740           | 0                 |
| <b>Sum</b>                | <b>15 919 000</b> | <b>14 204 106</b> |

### Note 2 - Andre inntekter

|                     | 2021         | 2020          |
|---------------------|--------------|---------------|
| Andre innbetalinger | 1 992        | 12 305        |
| <b>Sum</b>          | <b>1 992</b> | <b>12 305</b> |

Borettslaget har fått tilbakebetaling på 1992,- for omstridt inkassosak fra 2020.



### NOTER

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

|                                        | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Lønn til ansatte                       | 0              | 3 933         |
| Opptjente feriepenger                  | 0              | 472           |
| Personalforsikring                     | 0              | 2 251         |
| Gaver i ansattforhold                  | 500            | 0             |
| Motkonto for gruppe 52                 | -500           | 0             |
| Arbeidsgiveravgift                     | 113 625        | 115 589       |
| Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin | 0              | -32 884       |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger         | 0              | 67            |
| <b>Sum</b>                             | <b>113 625</b> | <b>89 428</b> |

Borettslaget har ingen ansatte.

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

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

|                                                           | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utbetalt styrehonorar                                     | 728 950        | 699 900        |
| Utbetalt andre honorarer                                  | 76 400         | 115 950        |
| Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon | 10 000         | 9 963          |
| <b>Sum</b>                                                | <b>815 350</b> | <b>825 813</b> |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord og juleavslutning på kr. 46 761, sommeravslutning til kr. 3 877, bevertning til styremøter til kr. 3 406 og gaver til kr.7 380.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

|                             | 2021           | 2020          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Juridisk rådgivning         | 5 250          | 10 781        |
| Teknisk bistand             | 111 250        | 5 138         |
| Vedlikeholdsplan/HMS        | 913            | 0             |
| Andre forvaltningstjenester | 6 655          | 16 049        |
| <b>Sum</b>                  | <b>124 068</b> | <b>31 967</b> |



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

|                               | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg              | 733 053          | 378 430          |
| Vedlikehold VVS               | 41 107           | 249 874          |
| Vedlikehold elektro           | 1 013 305        | 51 608           |
| Vedlikehold utvendige anlegg  | 63 457           | 54 832           |
| Vedlikehold garasjer          | 28 084           | 0                |
| Andre drift/vedl. holdskostn. | 10 455           | 0                |
| Vedlikehold ventilasjon       | 4 799            | 0                |
| Brannsikring                  | 40 324           | 2 415            |
| Kostnader til dugnad          | 1 614            | 1 159            |
| Vedlikehold kjølerom          | 0                | 10 436           |
| Egenandel forsikringsskader   | 10 000           | 0                |
| Vaktmestertjenester           | 683 724          | 434 778          |
| Renholdstjenester             | 497 037          | 572 115          |
| Snøbrøyting/strøing/feing     | 34 328           | 20 975           |
| <b>Sum</b>                    | <b>3 161 287</b> | <b>1 776 621</b> |

**Note 7 - Energi/fyring**

|            | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------|----------------|----------------|
| Strøm      | 529 612        | 269 142        |
| <b>Sum</b> | <b>529 612</b> | <b>269 142</b> |



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

|                                                    | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Leiekostnader lokaler/parkering                    | 2 200          | 0              |
| Søppeltømming/Container                            | 252 905        | 107 377        |
| Lyspærer, sikringer m.m.                           | 3 535          | 10 967         |
| Sanitær- og renholdskostnader                      | 4 557          | 748            |
| Verktøy og redskaper                               | 4 308          | 2 501          |
| Innkjøp av IT-/kontormaskiner                      | 5 795          | 11 894         |
| Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr                    | 0              | 1 490          |
| Nøkler, låser og skilt                             | 27 163         | 151 895        |
| Kontorrekvisita                                    | 15 566         | 8 774          |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur                | 1 600          | 913            |
| Møter, kurs, konferanser                           | 0              | 143            |
| Kostnader tillitsvalgte                            | 61 745         | 3 600          |
| Generalforsamling/årsmøte                          | 21 416         | 33 551         |
| Andre kontorkostnader                              | 19 865         | 0              |
| Telekommunikasjon                                  | 991            | 0              |
| IT-Kostnader                                       | 16 376         | 16 452         |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner                  | 0              | 8 463          |
| Gaver                                              | 5 859          | 4 433          |
| Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge | 7 649          | 7 215          |
| Velferdskostnader                                  | 13 352         | 7 582          |
| Øreavrunding                                       | 0              | -20            |
| <b>Sum</b>                                         | <b>464 884</b> | <b>377 976</b> |

### Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger-Gara | Arbeidsmaskine (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              | 239 000                  | 0              | 0          | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 1 930 214      | 130 000                  | 54 919         | 36 608 618 | 3 835 517 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0              | 273 400                  | 52 295         | 0          | 0         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0              | 0                        | 0              | 0          | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 1 930 214      | 0                        | 2 624          | 36 608 618 | 3 835 517 |
| Årets avskrivninger :                | 0              | 7 967                    | 5 247          | 0          | 0         |
| Antatt levetid i år :                |                | 5                        | 5              |            |           |

### Note 10 - Andelskapital

|               | Antall | Pålydende | Bokført verdi |
|---------------|--------|-----------|---------------|
| Andelskapital | 318    | 100       | 31 800        |

272 Riihimäkiyeien Borettslag



**NOTER**

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

|                                       | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Opptjent egenkapital 01.01            | 11 017 611 | 8 866 257  |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 2 813 351  | 2 151 354  |
| Opptjent egenkapital 31.12            | 13 830 962 | 11 017 611 |

**Note 12 - Pantelån**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Kreditor:              | Handelsbanken |
| Lånenummer:            | 94927036252   |
| Lånetype:              | Annuitet      |
| Opptaksår:             | 2020          |
| Rentesats:             | 1.65 %        |
| Beregnet innfridd:     | 30.03.2032    |
| Opprinnelig lånebeløp: | 29 900 000    |
| Lånesaldo 01.01:       | 28 738 804    |
| Avdrag i perioden:     | 2 353 152     |
| Lånesaldo 31.12:       | 26 385 652    |
| Saldo 5 år frem i tid: | 14 154 026    |

**Note 13 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse**

|                                                     | 2021        | 2020        |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør         | 34 206 652  | 36 559 804  |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 42 374 349  | 42 374 349  |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten           | 84 930 400  | 84 930 400  |



## NOTER

### Note 15 - Disponible midler

|                                      | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>6 232 828</b> | <b>2 785 653</b> |
| B. Endring disponible midler         |                  |                  |
| Årets resultat                       | 2 813 351        | 2 151 354        |
| Tilbakeføring avskrivninger          | 13 214           | 53 047           |
| Kjøp/salg anleggsmidler              | 95 600           | 0                |
| Opptak langsiktig gjeld              | 0                | 29 900 000       |
| Avdrag langsiktig gjeld              | -2 353 152       | -28 657 226      |
| B. Årets endringer disponible midler | 569 013          | 3 447 175        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>6 801 842</b> | <b>6 232 828</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler   |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 8 310 948        | 7 529 013        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 1 509 106        | 1 296 185        |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>6 801 842</b> | <b>6 232 828</b> |

### 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.

|               |                | 2021      | 2020      |
|---------------|----------------|-----------|-----------|
| Garantiansvar | Fellesorganet  | 3 083 115 | 3 901 717 |
|               | Fellesutvalget | 0         | 304 653   |
|               | Skjetten       | 115 986   | 263 933   |
|               | Garasjehus     |           |           |



Til generalforsamlingen i Riihimäkiyeien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Riihimäkiyeien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 813 351. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

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.

An Association of  
Independent Accounting Firms



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/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 23. februar 2022  
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: Stortorget, 28, 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.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

23.02.2022 20.26.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Riihimäkiveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Riihimäkiveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 813 351. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

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.

An Association of  
Independent Accounting Firms



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/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 23. februar 2022  
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: Stortorget, 28, 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.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

23.02.2022 20.26.27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.