



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kleven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	514 088
Sum inntekter		528 000	514 088
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		480 247	596 184
Sum kostnader		497 362	607 594
Driftsresultat		30 638	-93 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		833	434
Sum finansinntekter		833	434
Annen finanskostnad		39 847	47 180
Sum finanskostnader		39 847	47 180
Netto finans		-39 014	-46 746
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 376	-140 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 376	-140 252
Årsresultat		-8 376	-140 252
Totalresultat		-8 376	-140 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 376	-140 252
Sum overføringer og disponeringer		-8 376	-140 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 372 209	2 372 209
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		694	
Andre fordringer		9 282	13 200
Sum fordringer		9 976	13 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 435	489 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 435	489 329
Sum omløpsmidler		397 411	502 529
SUM EIENDELER		2 769 620	2 874 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		865 026	873 402
Sum opptjent egenkapital		865 026	873 402
Sum egenkapital		865 826	874 202
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 821 235	1 919 544
Øvrig langsiktig gjeld		79 200	79 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 900 435	1 998 744
Sum langsiktig gjeld		1 900 435	1 998 744
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		225	215
Leverandørgjeld		35	1 577
Annen kortsiktig gjeld		3 099	
Sum kortsiktig gjeld		3 359	1 792
Sum gjeld		1 903 794	2 000 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 769 620	2 874 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230307

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 017 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLSDORPHSVEI 2-4
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kleven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 954 017 737
ROLSDORPHSVEI 2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	514 088
Sum inntekter		528 000	514 088
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		480 247	596 184
Sum kostnader		497 362	607 594
Driftsresultat		30 638	-93 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		833	434
Sum finansinntekter		833	434
Annen finanskostnad		39 847	47 180
Sum finanskostnader		39 847	47 180
Netto finans		-39 014	-46 746
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 376	-140 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 376	-140 252
Årsresultat		-8 376	-140 252
Totalresultat		-8 376	-140 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 376	-140 252
Sum overføringer og disponeringer		-8 376	-140 252



Organisasjonsnr: 954 017 737
ROLSDORPHSVEI 2-4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		627 788	627 788
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 744 421	1 744 421
Sum varige driftsmidler		2 372 209	2 372 209

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 372 209	2 372 209
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		694	
Andre fordringer		9 282	13 200
Sum fordringer		9 976	13 200

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 435	489 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 435	489 329

Sum omløpsmidler		397 411	502 529
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 769 620	2 874 738
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Sum innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	865 026	873 402
Sum opptjent egenkapital	865 026	873 402
Sum egenkapital	865 826	874 202
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 821 235	1 919 544
Øvrig langsiktig gjeld	79 200	79 200
Sum annen langsiktig gjeld	1 900 435	1 998 744
Sum langsiktig gjeld	1 900 435	1 998 744
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	225	215
Leverandørgjeld	35	1 577
Annen kortsiktig gjeld	3 099	
Sum kortsiktig gjeld	3 359	1 792
Sum gjeld	1 903 794	2 000 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 769 620	2 874 738



Organisasjonsnr: 954 017 737
ROLSDORPHSVEI 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Braanaas Kristiansen	Rolsdorps Veg 4
Styremedlem	May Brit Beck	Rolsdorps Veg 2
Styremedlem	Anders Nygård	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Birgitte Kjøsberg	Rolsdorps Veg 2
Varamedlem	Tormod Torkildsby	Rolsdorps Veg 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anette Braanaas Kristiansen Rolsdorps Veg 4

Varadelegert

Tormod Torkildsby Rolsdorps Veg 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Rolsdorpsvei 2 - 4

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Rolsdorpsvei 2 - 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954017737, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Rolsdorpsvei 2-4 Elverum,

Gårds- og bruksnummer:

30 352

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

Rolsdorpsvei 2 - 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2021

- Styre-, budsjett- og regnskapsmøter er protokollført på styrevernet.no.
- Gressklipping: Elverum kommune kunne ikke tilby videre gressklipping. Jobben ble derfor lagt ut på mittanbud.no, og det ble inngått avtale med Berget Trefelling & Tjenester.
- Snømåking: Tidligere avtale med Schulstadsveen Maskindrift AS ble videreført.
- Årlig dugnad: Container fra Ragn-Sells ble leid inn til felles dugnad i mai.
- Maling av boliger: Tore Werner Olsen AS påbegynte arbeid med vask og maling av boligene utendørs i august 2021. Arbeidet er om lag halvferdig.
- Maling av garasje: De seks andelseierne som har garasje, har malt garasjen på dugnad. Maling og utstyr ble fakturert kun de som har garasje.
- Nytt søppelskur: Søppelskuret ble tatt av vinden, og det måtte bygges nytt. Dette ble dekket av forsikringsselskapet mot en egenandel.
- Lading av elbil: Fra 01.01.21 kom nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseierers rett til å få etablert ladepunkt i borettslag og sameier. Som forberedelse til det nye lovverket hadde styret allerede innhentet tilbud fra Circle K med Brødrene Melby AS som elektriker, og fra Grønn Kontakt. Grønn Kontakt kom aldri med et endelig pristilbud. Circle K anslo i sitt tilbud at installasjon av infrastruktur til 8 ladeplasser (6 i garasje, 2 utendørs) og graving vil koste 196.780,- kr. inkl. mva. Ladere er ikke inkludert i denne prisen, men må kjøpes av den som ønsker lader. Grunnet høye kostnader har styret vedtatt at det ikke etableres ladeanlegg før dette kommer som et ønske fra beboere. En beboer uten garasje har imidlertid søkt styret om å få sette opp lader for egen regning, og fått godkjenning.
- Strøm garasje: Grunnet feil på det elektriske anlegget ble det lagt ny strøm ut til garasjen. Det ble lagt ned et rør hvis behov for å trekke mer strøm til garasjen senere. Arbeidet ble utført av Røinaas Elektro AS og Danielsen Gravemaskindrift AS.
- Elektronisk kommunikasjon: I samsvar med endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret vedtatt at boligselskapet som hovedregel skal kommunisere elektronisk med andelseierne, med unntak av de som aktivt reserverer seg mot dette.
- Felleskostnader: Etter anbefaling fra OBOS ble felleskostnader økt med 5 % fra 01.01.22.

Styrets planer for neste periode

Utvendig malearbeid, som etter avtalen skulle være ferdig senest medio juli 2021, er enda ikke ferdigstilt. Låneopptak til dette ble gjort i 2020, og ferdigstilling skal derfor ikke medføre økte kostnader for borettslaget. Det vil kjøpes inn beis slik at beboere selv kan beise sine verandagulv når malejobben er ferdigstilt. Styret har ikke planlagt andre større prosjekter for neste periode, utover ordinært vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 528 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 497 362,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 376,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 394 052,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 148 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 114 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 25 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 36 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolsdorpsvei 2 - 4.

Lån

Rolsdorpsvei 2 - 4 har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 32 000,-.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolsdorpsvei 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rolsdorpsvei 2-4 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 10. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	500 737	227 522	500 737	394 052
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 376	-140 252	-66 600	22 900
Opptak lån	0	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-98 309	-86 533	-98 000	-101 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-106 685	273 215	-164 600	-78 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	394 052	500 737	336 137	315 952

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	397 411	502 529
Kortsiktig gjeld	-3 359	-1 792
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	394 052	500 737



ROLSDORPHSVEI 2-4 ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	528 000	512 000	528 000	554 000
Innbetalinger		0	2 088	2 000	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		528 000	514 088	530 000	556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 410	-2 000	-3 000
Styrehonorar	4	-15 000	-10 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 500	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-30 815	-30 060	-32 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-4 773	-5 314	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-165 052	-300 199	-246 000	-148 000
Forsikringer		-33 875	-31 059	-33 000	-36 000
Kommunale avgifter	8	-107 188	-101 313	-109 000	-114 000
Energi/fyring		-23 214	-14 871	-22 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 960	-52 456	-55 000	-58 000
Andre driftskostnader	9	-54 169	-54 811	-31 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-497 362	-607 594	-556 600	-496 100
DRIFTSRESULTAT		30 638	-93 506	-26 600	59 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	833	434	0	0
Finanskostnader	11	-39 847	-47 180	-40 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 014	-46 746	-40 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		-8 376	-140 252	-66 600	22 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 376	-140 251		



ROLSDORPHSVEI 2-4
ORG.NR. 954 017 737, KUNDENR. 4917

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	552 454	552 454
Tomt		75 334	75 334
Andre varige driftsmidler	13	1 744 421	1 744 421
SUM ANLEGGSMIDLER		2 372 209	2 372 209
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		694	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 282	13 200
Driftskonto OBOS-banken		84 109	86 835
Sparekonto OBOS-banken		303 326	402 493
SUM OMLØPSMIDLER		397 411	502 529
SUM EIENDELER		2 769 620	2 874 738

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

Innskutt egenkapital 8 * 100	800	800
Opptjent egenkapital	865 026	873 402
SUM EGENKAPITAL	865 826	874 202

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 821 235	1 919 544
Borettsinnskudd	15	79 200	79 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 900 435	1 998 744

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		35	1 577
Påløpte renter		225	215
Annen kortsiktig gjeld	16	3 099	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 359	1 792

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 769 620	2 874 738
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	2 200 000	2 200 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 07.03.2022
Styret i Rolsdorpsvei 2-4

Anette Braanaas Kristiansen/s/ May Brit Beck/s/ Anders Nygård/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	528 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	528 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 773
SUM KONSULENTHONORAR	-4 773

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-144 718
Drift/vedlikehold elektro	-6 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 791
Egenandel forsikring	-3 321
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 052

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 416
Vann- og avløpsavgift	-37 838
Feieavgift	-2 520
Renovasjonsavgift	-26 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 188

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 263
Snørydding	-15 438
Gressklipping	-32 900
Andre kontorkostnader	-415
Porto	-88
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 169

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	833
SUM FINANSINNTEKTER	833

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 193
SUM FINANSKOSTNADER	-39 847

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	552 454
SUM BYGNINGER	552 454

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.30/bnr.352

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrasser	
Kostpris	1 744 421
	1 744 421
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 744 421

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 639 051
Nedbetalt tidligere	198 225
Nedbetalt i år	69 099
	-1 371 727

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	21 282
Nedbetalt i år	29 210
	-449 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 821 235
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-79 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-79 200



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-3 099
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 099

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 821 235
TOTALT	1 821 235

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

Bygninger	552 454
Tomt	75 334
TOTALT	627 788



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655091. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Bytte av resterende vinduer	
2016 - 2016	Bytte av verandadører og viduer samt all	Bytte av verandadører og viduer samt alle kjellervinduer
2013 - 2013	Utskifting av vinduer mot sør og nord	
2011 - 2012	Nye utvendig vann- og kloakkrør	Nye utvendig vann- og kloakkrør til det offentlige
2008 - 2008	Beising av garasje	
2007 - 2007	Beising av hus	
2006 - 2006	Ny utvendig panel og tilbygg veranda	
2005 - 2005	Nye ytterdører og callinganlegg/døråpner	
2003 - 2003	Nye tak	
1995 - 1995	Nye varmtvannsberedere	