



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 624 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD II 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: Guro Sissel Hvile
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 048 320	1 118 424
Sum inntekter		1 048 320	1 118 424
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	64 809	57 033
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	720 695	896 304
Sum kostnader		785 504	953 337
Driftsresultat		262 816	165 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 631	12 208
Sum finansinntekter		9 631	12 208
Annen rentekostnad		15 037	22 121
Sum finanskostnader		15 037	22 121
Netto finans		-5 406	-9 912
Ordinært resultat før skattekostnad		257 410	155 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 410	155 174
Årsresultat		257 410	155 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	257 410	155 175
Sum overføringer og disponeringer		257 410	155 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	703 590	703 590
Sum varige driftsmidler		703 590	703 590
Sum anleggsmidler		703 590	703 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		366	8 067
Andre fordringer		123 660	115 348
Sum fordringer		124 026	123 415
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 656	1 063 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 656	1 063 719
Sum omløpsmidler		1 244 682	1 187 134
SUM EIENDELER		1 948 272	1 890 724
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 091 934	834 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		1 091 934	834 523
Sum egenkapital		1 094 334	836 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	734 598	843 769
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	119 100	119 100
Sum annen langsiktig gjeld		853 698	962 869
Sum langsiktig gjeld		853 698	962 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	87 102
Annen kortsiktig gjeld		240	3 830
Sum kortsiktig gjeld		240	90 932
Sum gjeld		853 938	1 053 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 272	1 890 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 446496

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 624 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD II 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: Guro Sissel Hvile
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 951 624 551
ROLVSRUD II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 048 320	1 118 424
Sum inntekter		1 048 320	1 118 424
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	64 809	57 033
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	720 695	896 304
Sum kostnader		785 504	953 337
Driftsresultat		262 816	165 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 631	12 208
Sum finansinntekter		9 631	12 208
Annen rentekostnad		15 037	22 121
Sum finanskostnader		15 037	22 121
Netto finans		-5 406	-9 912
Ordinært resultat før skattekostnad		257 410	155 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 410	155 174
Årsresultat		257 410	155 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	257 410	155 175
Sum overføringer og disponeringer		257 410	155 175



Organisasjonsnr: 951 624 551
ROLVSRUD II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	703 590	703 590
Sum varige driftsmidler		703 590	703 590
Sum anleggsmidler		703 590	703 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		366	8 067
Andre fordringer		123 660	115 348
Sum fordringer		124 026	123 415
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 656	1 063 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 656	1 063 719
Sum omløpsmidler		1 244 682	1 187 134
SUM EIENDELER		1 948 272	1 890 724
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 091 934	834 523
Sum opptjent egenkapital		1 091 934	834 523
Sum egenkapital		1 094 334	836 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	734 598	843 769



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	119 100	119 100
Sum annen langsiktig gjeld		853 698	962 869
Sum langsiktig gjeld		853 698	962 869
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	87 102
Annen kortsiktig gjeld		240	3 830
Sum kortsiktig gjeld		240	90 932
Sum gjeld		853 938	1 053 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 272	1 890 724



Organisasjonsnr: 951 624 551
ROLVSRUD II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 048 320	1 118 424	1 054 129	1 050 929
Sum inntekter		1 048 320	1 118 424	1 054 129	1 050 929
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	8 009	5 233	7 300	7 300
Styrehonorar	3	51 800	51 800	51 800	51 800
Andre honorarer	3	5 000	0	0	0
Revisjonshonorar	3	4 513	4 450	4 700	4 900
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 850	73 910
Konsulenttjenester	4	0	64 875	11 000	1 000
Kontingenter		10 551	9 174	9 200	9 810
Drift og vedlikehold	5	83 547	262 895	531 000	76 000
Forsikringer		87 797	85 071	89 340	92 100
Kommunale avgifter		325 784	271 888	299 080	349 000
Energi/fyring	6	6 017	4 838	7 350	8 820
Kabel-TV og bredbånd	7	119 233	111 072	120 960	125 500
Andre driftskostnader	8	11 433	11 901	9 500	11 400
Sum kostnader		785 504	953 337	1 213 080	811 540
Driftsresultat		262 816	165 087	-158 951	239 389
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		9 631	12 208	2 000	2 000
Rentekostnader		15 037	22 121	16 850	16 850
Sum finansposter		-5 406	-9 912	-14 850	-14 850
Årets resultat		257 410	155 175	-173 801	224 539
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	257 410	155 175	0	0
Sum disponering		257 410	155 175	0	0

4 Rolvsrud II Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	703 590	703 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		703 590	703 590
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		366	8 067
Forskuddsbetalte kostnader		123 660	115 348
Bank		1 120 656	1 063 719
Sum omløpsmidler		1 244 682	1 187 134
SUM EIENDELER		1 948 272	1 890 724



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	1 091 934	834 523
Sum egenkapital		1 094 334	836 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	734 598	843 769
Borettsinnskudd	13, 14	84 600	84 600
Andre innskudd		34 500	34 500
Sum langsiktig gjeld		853 698	962 869
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		240	3 830
Leverandørgjeld		0	87 102
Sum kortsiktig gjeld		240	90 932
Sum gjeld		853 938	1 053 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 272	1 890 724

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Rolvsrud II Borettslag

Guro Sissel Hville
Styreleder

Kenan Belgic
Styremedlem

Benthe Østhagen
Styremedlem

4 Rolvsrud II 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.

Avskrivningsatts 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	870 288	870 288
Stipulerte renter	16 872	53 976
Stipulerte avdrag	45 960	78 960
Kabel-TV/bredbånd	115 200	115 200
Sum	1 048 320	1 118 424



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 009	7 304
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 071
Sum	8 009	5 233

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	51 800	51 800
Utbetalt andre honorarer	5 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 513	4 450
Sum	61 313	56 250

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	64 875
Sum	0	64 875

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	52 297	258 199
Vedlikehold elektro	0	4 696
Vedlikehold utvendige anlegg	31 250	0
Sum	83 547	262 895

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	6 017	4 838
Sum	6 017	4 838



NOTER

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	119 233	111 072
Sum	119 233	111 072

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Nøkler, låser og skilt	0	1 333
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Generalforsamling/årsmøte	8 878	6 980
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 556	2 676
Øreavrounding	-1	0
Sum	11 433	11 901

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	703 590
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	703 590
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	703 590

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	834 523	679 348
Tilført til/fra EK fra årets resultat	257 410	155 175
Opptjent egenkapital 31.12	1 091 934	834 523

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018154779
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 947 677
Lånesaldo 01.01:	843 769
Avdrag i perioden:	109 171
Lånesaldo 31.12:	734 598
Saldo 5 år frem i tid:	507 969

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	819 198	928 369
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	703 590	703 590

Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 084 600	3 084 600



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 096 202	1 046 312
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	257 410	155 175
Avdrag langsiktig gjeld	-109 171	-105 285
B. Årets endringer disponible midler	148 239	49 890
C. Disponible midler 31.12	1 244 442	1 096 202
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 244 682	1 187 134
- Kortsiktig gjeld	240	90 932
= Disponible midler 31.12	1 244 442	1 096 202



Resultat og balanse med noter for Rolvsrud II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolvsrud II Borettslag

Styreleder	Guro Sissel Hvile (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Kenan Belgic (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Benthe Østhagen (sign.)	08.04.2022



Rolvsrud II Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Guro Sissel Hvile, Tormods vei 12
Styremedlem & Nestleder, Benthe Østhagen, Tormods Vei 6
Styremedlem, Kenan Belgic, SKÅRERSLETTA 27
Varamedlem, Stein Eirik Stavenæs, Tormodsvei 8
Varamedlem, Laila K. Johansen, Tormods Vei 20
Valgkomité, Stein Erik Stavenæs, Tormodsvei 8

Selskapsinformasjon

Rolvsrud II Borettslag har organisasjonsnummer 951624551

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 951624551.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Rolvsrud II Borettslag , 951624551.

Postboks 2719

7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Rolvsrud II Borettslag ble stiftet 01.01.1952.

Borettslaget består av 24 enheter, fordelt på 9 bygninger med adressene Ole Reistads vei 1, Skårersletta 27, Tormods vei 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20

Eiendommen har gnr. 102 , bnr. 95-97, 99-100, 119-121 i Lørenskog kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling mandag 10.05.2021 har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Skader på eiendom
 - Reparasjon av disse
- Oppdeling av utearealet i Ole Reistads vei
- Fellesarealer
 - Utarbeidet plan og vedtekter for utbygging av kjeller, loft samt påbygg

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler inngått
 - Aquarius rørleggerfirma
 - samt elektro firmaet EI-Con
- Styret informerer, papir informasjon som legges i den enkeltes postkasse
 - Bomiljø – trafikkforhold
 - Vesentlige endringer i regulering

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 262.816 og et positivt årsresultat på kr 257.410.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Støttemur oppført, men ikke budsjettert.
- Utbedring av kjellerinngang i Tormods vei 10
- Utbetaling av honorar til tidligere styreleder, ikke budsjettert.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1.244.442.

Det er etter styrets oppfatning, ikke gjennomført tilstrekkelig vedlikeholdsarbeid for å ivareta bygningenes tilstand og verdi.



Kostnadene for utførte reparasjoner vil komme på regnskapet i 2022

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er allerede gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er ikke planlagt flere, det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold for resten av 2022. Vi viser til vedlikeholdsplanen.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84934130. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.



Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

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

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital)

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Angi dersom kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

Parkering må gjøres den enkelte beboers parkeringsplass.

Installasjon av ladeutstyr for el-bil må utføres av autorisert installatør.

Driften av borettslaget



Borettslaget er ikke tilknyttet noen vaktmester tjenester.

- Vedlikehold av tildelt uteområde gjøres av den enkelte andelseier
- Vedlikehold av innvendig felles areal gjøres i fellesskap av beboerne.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Ny utgave er under revisjon

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 048 320	1 118 424	1 054 129	1 050 929
Sum inntekter		1 048 320	1 118 424	1 054 129	1 050 929
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	8 009	5 233	7 300	7 300
Styrehonorar	3	51 800	51 800	51 800	51 800
Andre honorarer	3	5 000	0	0	0
Revisjonshonorar	3	4 513	4 450	4 700	4 900
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	71 850	73 910
Konsulenttjenester	4	0	64 875	11 000	1 000
Kontingenter		10 551	9 174	9 200	9 810
Drift og vedlikehold	5	83 547	262 895	531 000	76 000
Forsikringer		87 797	85 071	89 340	92 100
Kommunale avgifter		325 784	271 888	299 080	349 000
Energi/fyring	6	6 017	4 838	7 350	8 820
Kabel-TV og bredbånd	7	119 233	111 072	120 960	125 500
Andre driftskostnader	8	11 433	11 901	9 500	11 400
Sum kostnader		785 504	953 337	1 213 080	811 540
Driftsresultat		262 816	165 087	-158 951	239 389
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		9 631	12 208	2 000	2 000
Rentekostnader		15 037	22 121	16 850	16 850
Sum finansposter		-5 406	-9 912	-14 850	-14 850
Årets resultat		257 410	155 175	-173 801	224 539
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	257 410	155 175	0	0
Sum disponering		257 410	155 175	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	703 590	703 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		703 590	703 590
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		366	8 067
Forskuddsbetalte kostnader		123 660	115 348
Bank		1 120 656	1 063 719
Sum omløpsmidler		1 244 682	1 187 134
SUM EIENDELER		1 948 272	1 890 724



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	1 091 934	834 523
Sum egenkapital		1 094 334	836 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	734 598	843 769
Borettsinnskudd	13, 14	84 600	84 600
Andre innskudd		34 500	34 500
Sum langsiktig gjeld		853 698	962 869
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		240	3 830
Leverandørgjeld		0	87 102
Sum kortsiktig gjeld		240	90 932
Sum gjeld		853 938	1 053 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 948 272	1 890 724

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Rolvsrud II Borettslag

Guro Sissel Hvile
Styreleder

Kenan Belgic
Styremedlem

Benthe Østhagen
Styremedlem

4 Rolvsrud II 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	870 288	870 288
Stipulerte renter	16 872	53 976
Stipulerte avdrag	45 960	78 960
Kabel-TV/bredbånd	115 200	115 200
Sum	1 048 320	1 118 424



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 009	7 304
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 071
Sum	8 009	5 233

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	51 800	51 800
Utbetalt andre honorarer	5 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 513	4 450
Sum	61 313	56 250

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	64 875
Sum	0	64 875

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	52 297	258 199
Vedlikehold elektro	0	4 696
Vedlikehold utvendige anlegg	31 250	0
Sum	83 547	262 895

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	6 017	4 838
Sum	6 017	4 838



NOTER

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	119 233	111 072
Sum	119 233	111 072

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Nøkler, låser og skilt	0	1 333
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	913
Generalforsamling/årsmøte	8 878	6 980
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 556	2 676
Øreavrundning	-1	0
Sum	11 433	11 901

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	703 590
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	703 590
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	703 590

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	834 523	679 348
Tilført til/fra EK fra årets resultat	257 410	155 175
Opptjent egenkapital 31.12	1 091 934	834 523

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018154779
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1,95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 947 677
Lånesaldo 01.01:	843 769
Avdrag i perioden:	109 171
Lånesaldo 31.12:	734 598
Saldo 5 år frem i tid:	507 969

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	819 198	928 369
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	703 590	703 590

Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	3 084 600	3 084 600



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 096 202	1 046 312
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	257 410	155 175
Avdrag langsiktig gjeld	-109 171	-105 285
B. Årets endringer disponible midler	148 239	49 890
C. Disponible midler 31.12	1 244 442	1 096 202
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 244 682	1 187 134
- Kortsiktig gjeld	240	90 932
= Disponible midler 31.12	1 244 442	1 096 202



Resultat og balanse med noter for Rolvsrud II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolvsrud II Borettslag

Styreleder	Guro Sissel Hvilie (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Kenan Belgic (sign.)	08.04.2022
Styremedlem	Benthe Østhagen (sign.)	08.04.2022



Til generalforsamlingen i Rolvsrud II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rolvsrud II Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 257 410. 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT
CERTIFIED
ELECTRONIC
SIGNATURES



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. mai 2022
SLM Revisjon AS2

Anne Grethe 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Signicat
2019-10-11



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

23.05.2022 12.38.02

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.