



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 600	1 256 280
Sum inntekter		1 322 600	1 256 280
Kostnader			
Lønnskostnad		170 517	141 903
Annen driftskostnad		894 291	923 377
Sum kostnader		1 064 808	1 065 279
Driftsresultat		257 792	191 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 902	22 660
Sum finansinntekter		24 902	22 660
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 902	22 660
Ordinært resultat før skattekostnad		282 694	213 661
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 694	213 661
Årsresultat		282 694	213 661
Totalresultat		282 694	213 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 694	213 661
Sum overføringer og disponeringer		282 694	213 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 234
Andre fordringer		47 314	48 885
Sum fordringer		47 314	59 119
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 393	1 575 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 393	1 575 625
Sum omløpsmidler		1 898 707	1 634 745
SUM EIENDELER		1 898 707	1 634 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 804 648	1 521 955
Sum opptjent egenkapital		1 804 648	1 521 955
Sum egenkapital		1 804 648	1 521 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 586	87 636
Skyldige offentlige avgifter		4 336	3 582
Annen kortsiktig gjeld		28 135	21 572
Sum kortsiktig gjeld		94 058	112 790
Sum gjeld		94 058	112 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 898 707	1 634 745



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446656

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 571 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RORTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 600	1 256 280
Sum inntekter		1 322 600	1 256 280
Kostnader			
Lønnskostnad		170 517	141 903
Annen driftskostnad		894 291	923 377
Sum kostnader		1 064 808	1 065 279
Driftsresultat		257 792	191 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 902	22 660
Sum finansinntekter		24 902	22 660
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 902	22 660
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 694	213 661
Årsresultat		282 694	213 661
Totalresultat		282 694	213 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 694	213 661
Sum overføringer og disponeringer		282 694	213 661



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 234
Andre fordringer		47 314	48 885
Sum fordringer		47 314	59 119
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 393	1 575 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 393	1 575 625
Sum omløpsmidler		1 898 707	1 634 745
SUM EIENDELER		1 898 707	1 634 745
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 804 648	1 521 955
Sum opptjent egenkapital		1 804 648	1 521 955



Sum egenkapital	1 804 648	1 521 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	61 586	87 636
Skyldige offentlige avgifter	4 336	3 582
Annen kortsiktig gjeld	28 135	21 572
Sum kortsiktig gjeld	94 058	112 790
Sum gjeld	94 058	112 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 898 707	1 634 745



Organisasjonsnr: 891 571 682
RORTUNET BOLIGSAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Rortunet Boligsameie

Velkommen til ordinært årsmøte 2021 i Rortunet Boligsameie

Tid: Mandag 14. juni 2021 kl. 18:00

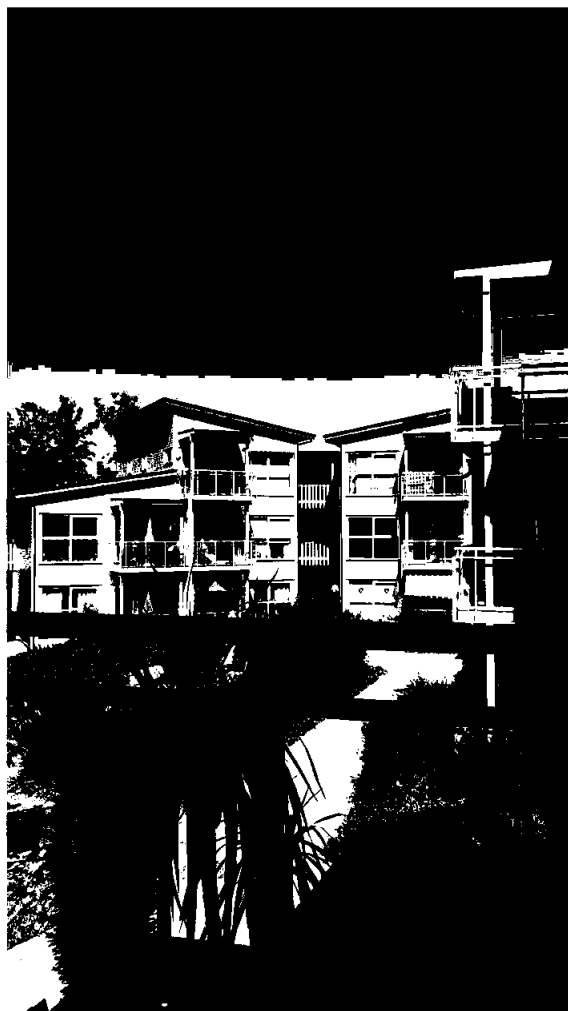
Sted: Slemmestad Eldresenter, store salen, Boligveien 24, 3470 Slemmestad.

Det vises til tidligere utsendt innkalling for sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Da det er en begrensning på 20 personer som kan samles innendørs, oppfordrer styret til at det kun stiller én person pr. seksjon. Husk muligheten til å gi fullmakt til en god nabo eller til styret hvis du ikke ønsker å delta fysisk i møtet. Hvis du har symptomer på sykdom, må du holde deg hjemme. Husk munnbind.

Styret vil sørge for at alle smittevernregler overholdes.

Vennlig hilsen
Rortunet Boligsameie
Styret
28.5.2021



RORTUNET BOLIGSAMEIE



**Registreringsblankett
ved ordinært årsmøte i
Rortunet Boligsameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinært årsmøte i Rortunet Boligsameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



Til seksjonseierne i Rortunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte.

**Tirsdag 13. april 2021 kl. 18:00 på Slemmestad Eldresenter, store salen,
Boligveien 24, 3470 Slemmestad.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rortunet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Rortunet Boligsameie avholdes
tirsdag 13. april 2021 kl. 18:00 på Slemmestad Eldresenter.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag har innkommet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 5.3.2021
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/

Espen Walther Haugan /s/

Stian Jacobsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Carho	Heimansåsen 6	2020-2022
Styremedlem	Espen Walther Haugan	Kirkealleen 100	2020-2022 Men på valg
Styremedlem	Stian Jacobsen	Kirkealleen 96 C	2020-2022
Varamedlem	André Borgen	Kirkealleen 110	2019-2021
Varamedlem	Anne Marie Nilsen	Kirkealleen 8 B	2020-2022 Stiller som styremedlem

Valgkomiteen

Tove Kleppenes	Kirkealleen 88	2020-2021
Egil Smådal	Kirkealleen 80	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rortunet Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Rortunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891571682, og ligger i ASKER kommune.

Adresse: Kirkealleen

Gårds- og bruksnummer: 240 / 206

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rortunet Boligsameie har 1 vaktmester ansatt på deltid.

For dette arbeidet foreligger det arbeidsinstruks, tilstrekkelig tilgjengelig arbeidsredskap og lignende, samt at HMS aktiviteter/tiltak også ivaretar slik sikkerhet med tanke på skader/ulykker og lignende.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har i perioden fra januar 2020 og ut året vært avholdt 11 styremøter hhv 28.01, 17.03, 15.04, 20.04, 26.04, 11.05, 03.06, 06.07, 24.08, 22.10 og 19.11.

Sameiet har fortsatt kun 2 – ladeplasser for el-biler og begge plassene er bortleid. Henvendelse fra beboere med ønske om ladeplass for el-bil har vært svært begrenset, men styre ønsker å innhente tilbud på utvidelse av flere ladeplasser.

De nedgravde søppelcontainere fungerer fortsatt bra, med dessverre blir det hensatt diverse søppel som Renovasjonsselskapet ikke fjerner. Dette medfører ekstraarbeid for vaktmester og tilleggskostnader. Det siste året har dessverre personer som ikke bor i sameiet benyttet søppelcontainere og styret har derfor merket opp at det kun kan benyttes av beboere i RBS.

Sameiet har fortsatt et fåtall gjeste-parkeringsplasser da disse benyttes av beboere til bil nr. 2 og gjester til sameiet i Kirkealleen 116 og 118.

Årets dugnad ble avholdt torsdag 30. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet har igjen inngått avtale om brøting/strøing for vinteren 2020/2021 med Knut Rasmussen i samarbeide med Utforskeren Barnehage. Sameiet Garatun og Tannlege i Doktorgården.

Sameiet har igjen inngått avtale med Seniortjenesten AS for gjennomgang av grøntanlegg i deler av fellesområde og langs husrekker ved parkeringsplass og bak ved bekken.

Arbeide med å redusere vanntrykket er påbegynt, men resultatet er ikke som forventet i alle bygg og vil bli videreført i 2021.

Sameiet inngikk avtale med Trestandard Malermester AS om vask og beising av terrasse gulver ved inngangspartier, etter avtale vil 2 strøk beis bli utført våren 2021.

Styret var ikke fornøyd med nye lysarmaturer i fellesområde og leverandøren Omexom besluttet å skifte ut til nye lamper type Thorn Legend kostnadsfritt for sameiet.

Styret har inngått ansettelsesavtale med Espen Walter Haugan som vaktmester på deltid i RBS fra 01.07.2020.

Sameiet har inngått avtale med FIRESAFE AS om årlig kontroll av sprinkelanlegg som skal utføres 4 kvartal hvert år.



Påtenk arbeid som skal utføres i 2021

Beising av terrasse gulv (2 strøk) ved inngangspartier.

Fortsette arbeide med reduksjon av vanntrykk i alle bygg.

Rens og reparasjon av takrenner.

Utbedre trapperepoet som ikke er tilfredsstillende vedrørende tetthet inn i konstruksjon.

Kontroll av stolper for balkonger.

Feste av sykkelstativ.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 322 600.

Dette er kr 3 600 høyere enn budsjettet og skyldes «Andre inntekter» som i all hovedsak består av parkeringsinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 064 808.

Dette er ca. kr 55 000 lavere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak at det er benyttet mindre på «Drift og vedlikehold» og «Andre driftskostnader» hvor det jevnt over er brukt mindre på alle poster, spesielt på snømåking og elektro.

Resultat

Årets resultat på kr 282 694 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 804 649.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinært vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Styret har budsjettert med en økning på ca. 5 % i kommunale avgifter (renovasjonsavgift).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning i energikostnadene beregnet for 2021. Dette gjelder bruk av strøm i fellesarealene og er en liten post i regnskapet.

Forsikring

I budsjettet for 2021 ble det lagt inn en forventet økning på ca. 5 % i forsikringspremie. Den faktiske økningen ble i midlertidig på 24 %, ca. kr. 38 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rortunet Boligsameie.

Lån

Rortunet Boligsameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Sparekonto	0,20 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Rortunet Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rortunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XHPVC-EKMMW8-LF141-DINUN-GOKF4-1UXPK



RORTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 318 752	1 256 280	1 319 000	1 385 000
Andre inntekter	3	3 848	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 322 600	1 256 280	1 319 000	1 385 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 517	-61 903	-61 300	-83 300
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 988	-9 721	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 988	-92 310	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-13 468	-7 348	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-149 331	-191 371	-172 000	-294 125
Forsikringer		-156 380	-126 797	-140 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-232 344	-190 540	-210 000	-245 000
Energi/fyring		-8 250	-16 955	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 862	-182 280	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-44 681	-106 055	-99 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 064 808	-1 065 279	-1 120 300	-1 322 425
DRIFTSRESULTAT		257 792	191 001	198 700	62 575
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 902	22 660	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 902	22 660	0	0
ÅRSRESULTAT		282 694	213 661	198 700	62 575
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		282 694	213 661		



RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 420
Kundefordringer		0	10 234
Forskuddsbetalte kostnader		47 314	46 465
Driftskonto OBOS-banken		613 602	343 923
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 295	2 128
Sparekonto OBOS-banken		1 235 495	1 229 574
SUM OMLØPSMIDLER		1 898 707	1 634 745
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 898 707	1 634 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 804 648	1 521 955
SUM EGENKAPITAL		1 804 648	1 521 955
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 652	17 856
Leverandørgjeld		61 586	87 636
Skyldige offentlige avgifter	12	4 336	3 582
Annen kortsiktig gjeld	13	5 483	3 716
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 058	112 790
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 898 707	1 634 745
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 8.3.2021

Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/

Espen Walther Haugan /s/

Stian Jacobsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 240 176
Felleskostnader	76 176
Strøm el-bil	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 318 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	3 000
Korrigeringer på reskontro	98
Utleie	750
SUM ANDRE INNETEKTER	3 848

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 927
Påløpte feriepenger	-5 483
Arbeidsgiveravgift	-21 490
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 286
Yrkesskadeforsikring	-903
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 517

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 988.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 688
Konsulentonorarer Obos Prosjekt AS	-6 780
SUM KONSULENTHONORAR	-13 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 084
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 353
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 331

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-232 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 344

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 151
Driftsmateriell	-599
Snørydding	-18 501
Trykksaker	-2 849
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 911
Porto	-2 903
Gaver	-750
Bank- og kortgebyr	-3 273
Velferdskostnader	-6 244
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 681



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 921
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 387
Andre renteinntekter	1 381
SUM FINANSINNTEKTER	24 902

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 295
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 041
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 336

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 483
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 483



5. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder som ikke er på valg:

Jan Carho Heimansåsen 6 2020 - 2022

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Anne Marie Nilsen Kirkealleen 8 B 2021 - 2023

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stian Jacobsen Kirkealleen 96 2020 - 2022

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Karin Kolmannskog Kirkealleen 94 2021 - 2023

2. Egil Smådal Kirkealleen 80 2021 - 2023

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tove Kleppenes Kirkealleen 88

Espen Haugan Kirkealleen 100

I valgkomiteen for Rortunet Boligsameie

Tove Kleppenes
Egil Smådal



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Rortunet Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Espen Walther Haugan som kan kontaktes på telefon 91 39 09 97.

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79074805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.



Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|---|
| 2020 | Sameiet inngikk avtale med Trestandard Malermester AS om vask og beisning av terrasse gulv ved inngangspartiene og etter avtale vil 2 strøk bli utført våren 2021. |
| 2019 | Alle fem lysarmaturer i fellesområde er skiftet ut til nye LED-lamper.
Nedfalne trær langs bekkekanten er fjernet, i tillegg er det rydde opp langs bekken.
Skjeve / nedsigde rekkverk / gelender på ute balkoner er rette opp i vater. |
| 2017 | Gartner/hagearbeid, maling utvendige boddører, diverse. |
| 2016 | Maling av fasader C-bygget. |
| 2015 | Maling av fasader A-bygget og B-bygget, samt uteboden. |
| 2014 | Nytt avfallsanlegg. Nedgravd system. |
| 2013 | Utbedret uteboden mot vann inntrengning
Utbedret redskapsrom/bod, ny rulleport m.m. |
| 2012 | Avholdt 5 års befaring. Diverse arbeider utført. |
| 2009 | Rehabilitering på baderoms gulv i en del leiligheter
Reparert varmelekkasjer og lignende i en del leiligheter.
Montert utelys i atrium.
Oppmontert parkeringsskiltningssystem/ oppmerket parkeringsplasser
Ytterligere utplantning busker/trær. |
| 2008 | Avholdt 1 års befaring. Påvist feil på så og si samtlige bad - feil avrenning på bad samt utette dusjkabinetter.
Bygget utvendig vaktmesterbod. |