



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 848 562
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Frank Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	822 612	822 612
Sum inntekter		822 612	822 612
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	44 040	45 640
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	514 677	422 418
Sum kostnader		558 716	468 057
Driftsresultat		263 896	354 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 046	5 099
Sum finansinntekter		6 046	5 099
Annen rentekostnad		37 150	47 904
Sum finanskostnader		37 150	47 904
Netto finans		-31 104	-42 805
Ordinært resultat før skattekostnad		232 791	311 749
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 791	311 749
Årsresultat		232 792	311 749
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	156 671	311 749
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	76 120	0
Sum overføringer og disponeringer		232 792	311 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	637 882	637 882
Sum varige driftsmidler		637 882	637 882
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 460	41
Andre fordringer		113 614	58 409
Sum fordringer		117 074	58 450
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		966 456	882 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		966 456	882 014
Sum omløpsmidler		1 083 530	940 463
SUM EIENDELER		1 721 411	1 578 345
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	76 120	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	11	0	-156 671
Sum opptjent egenkapital		76 120	156 671
Sum egenkapital		78 120	-154 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	1 509 927	1 626 075
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	93 600	93 600
Sum annen langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Sum langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 764	10 453
Annen kortsiktig gjeld		0	2 888
Sum kortsiktig gjeld		39 764	13 341
Sum gjeld		1 643 291	1 733 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 411	1 578 345



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 510299

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 848 562
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLVSRUD I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Frank Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 948 848 562
ROLVSRUD I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	822 612	822 612
Sum inntekter		822 612	822 612
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	44 040	45 640
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	514 677	422 418
Sum kostnader		558 716	468 057
Driftsresultat		263 896	354 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 046	5 099
Sum finansinntekter		6 046	5 099
Annen rentekostnad		37 150	47 904
Sum finanskostnader		37 150	47 904
Netto finans		-31 104	-42 805
Ordinært resultat før skattekostnad		232 791	311 749
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 791	311 749
Årsresultat		232 792	311 749
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	156 671	311 749
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	76 120	0
Sum overføringer og disponeringer		232 792	311 749



Organisasjonsnr: 948 848 562
ROLVSRUD I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	637 882	637 882
Sum varige driftsmidler		637 882	637 882

Sum anleggsmidler		637 882	637 882
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 460	41
Andre fordringer		113 614	58 409
Sum fordringer		117 074	58 450

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		966 456	882 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		966 456	882 014

Sum omløpsmidler		1 083 530	940 463
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		1 721 411	1 578 345
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	76 120	0
Udekket tap	11	0	-156 671
Sum opptjent egenkapital		76 120	156 671

Sum egenkapital		78 120	-154 671
------------------------	--	---------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	1 509 927	1 626 075
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	93 600	93 600
Sum annen langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Sum langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 764	10 453
Annen kortsiktig gjeld		0	2 888
Sum kortsiktig gjeld		39 764	13 341
Sum gjeld		1 643 291	1 733 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 411	1 578 345



Organisasjonsnr: 948 848 562
ROLVSRUD I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2,3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	40000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	822 612	822 612	831 532	832 562
Sum inntekter		822 612	822 612	831 532	832 562
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	4 040	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 375	4 600	4 830
Forretningsførerhonorar		61 676	59 752	61 678	63 158
Konsulentjenester	4	2 156	13 173	2 000	2 000
Kontingenter		7 645	8 290	8 290	8 290
Drift og vedlikehold	5	80 349	4 772	290 000	135 000
Forsikringer		54 408	47 484	49 650	57 150
Kommunale avgifter		210 646	186 390	195 700	210 650
Energi/fyring	6	14 392	14 519	16 000	11 000
Kabel-TV og bredbånd	7	58 409	60 290	60 300	61 330
Andre driftskostnader	8	20 621	23 373	26 000	27 000
Sum kostnader		558 716	468 057	759 858	626 048
Driftsresultat		263 896	354 555	71 674	206 514
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		6 046	5 099	500	500
Rentekostnader		37 150	47 904	46 000	28 461
Sum finansposter		-31 104	-42 805	-45 500	-27 961
Årets resultat		232 792	311 749	26 174	178 553
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	76 120	0	0	0
Udekket tap	11	0	311 749	0	0
Reduksjon udekket tap	11	156 671	0	0	0
Sum disponering		232 792	311 749	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	637 882	637 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 460	41
Forskuddsbetalte kostnader		113 614	58 409
Bank		966 456	882 014
Sum omløpsmidler		1 083 530	940 463
SUM EIENDELER		1 721 411	1 578 345

3 Rolvsrud I Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	11	76 120	0
Udekket tap	11	0	-156 671
Sum egenkapital		78 120	-154 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	1 509 927	1 626 075
Borettsinnskudd	13, 14	93 600	93 600
Sum langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	401
Leverandørgjeld		39 764	10 453
Annen kortsiktig gjeld		0	2 487
Sum kortsiktig gjeld		39 764	13 341
Sum gjeld		1 643 291	1 733 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 411	1 578 345

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Rolvstrud I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Frank Myhre
Styreleder

Bård Karl Jakobsen
Styremedlem

Toril Bakken Arnes
Styremedlem

Kenneth Olsen
Styremedlem

3 Rolvsrud I 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

	2020	2019
Felleskostnader	609 012	609 012
Stipulerte renter	40 032	40 032
Stipulerte avdrag	116 208	116 208
Kabel-TV/bredbånd	57 360	57 360
Sum	822 612	822 612

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-1 600	0
Sum	4 040	5 640

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	40 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 375
Sum	44 375	44 375

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	2 156	0
Andre fremmede tjenester	0	9 375
Andre forvaltningstjenester	0	3 798
Sum	2 156	13 173

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold elektro	0	4 772
Vedlikehold utvendige anlegg	1 437	0
Brannsikring	78 912	0
Sum	80 349	4 772

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	14 392	14 519
Sum	14 392	14 519

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	58 409	60 290
Sum	58 409	60 290

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	8 817	3 356
Nøkler, låser og skilt	0	10 741
Kontorrekvisita	0	724
Generalforsamling/årsmøte	9 389	6 188
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 415	2 364

3 Rolvsrud I Borettslag



NOTER

2020

2019

Note 8 - Andre driftskostnader

Sum

20 621

23 373

3 Rolvsrud I Borettslag



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	637 882
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	637 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	637 882

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	20	100	2 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-156 671	-468 421
Tilført til/fra EK fra årets resultat	76 120	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	156 671	311 749
Opptjent egenkapital 31.12	76 120	0
Udekket tap pr. 31.12	0	-156 671

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308065653
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 352 000
Lånesaldo 01.01:	1 626 075
Avdrag i perioden:	116 148
Lånesaldo 31.12:	1 509 927
Saldo 5 år frem i tid:	929 186

3 Rolvsrud I Borettslag



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 603 527	1 719 675
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	637 882	637 882
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 593 600	2 593 600

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	927 122	731 521
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	232 792	311 749
Avdrag langsiktig gjeld	-116 148	-116 148
B. Årets endringer disponible midler	116 644	195 601
C. Disponible midler 31.12	1 043 766	927 122
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 083 530	940 463
- Kortsiktig gjeld	39 764	13 341
= Disponible midler 31.12	1 043 766	927 122



Rolvstrud 1 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Frank Myhre	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Toril Bakken Årnes	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Kenneth Olsen	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Bård Jakobsen	(valgt for 1 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Egil Kvamme	(valgt for 1 år i 2020)
: Solveig Pettersen	(valgt for 1 år i 2020)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Rolvstrud 1 Borettslag ble stiftet 05/05/1953 og har organisasjonsnummer 948 848 562

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslag ønsker å motta EHF. EHF-adressen til borettslag er borettslags organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 948848562@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Rolvstrud 1 Borettslag, 948 848 562.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslag består av 20 andelseksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Skåresletta 21, Tormods vei 15 og 21, Torbjørns vei 2, 14 og 20.

Eiendommen har gnr. 102 bnr. 173 i Lørenskog kommune.

- B Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslag har ingen ansatte.

Styret har sendt ut internkontrollskjema til alle boenhetene, vår og høst 2020

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 13 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Dialog med beboere*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Tilstandsvurdering av elektrisk- og VVS-tekniske anlegg*
- *Gjennomgang av planlagt periodisk vedlikehold*
- *Reklamasjon vedr. inngangsdører til leilighetene*
- *Info – rundskriv*
- *Omsetning av 4 boliger*
- *Annet som kan være av interesse er <https://lorenskogsentrumnabo.no/>*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 263.896 og et positivt årsresultat på kr 232.792

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1.043.766

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det har vært lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert p.g.a. korona.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til store fremtidig vedlikehold. Tiltakene planlegges i så fall finansiert ved låneopptak. Mindre vedlikehold har borettslaget kapital til.

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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

- Lørenskogs kommunale avgifter har økt betraktelig

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslag har følgende planer for vedlikehold:

- Styret arbeider med brannsikkerheten av inngangsdører. Mange er skjeve og oppfyller ikke brannkravene. Dette kan ende som en reklamasjon, forsikringssak eller at borettslaget må kjøpe nye dører.
- Innkjøp av nye stiger.
- EI-kontroll.

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

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt årets økning av kommunale avgifter. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke forventet økning i lånerenten i 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



Lørenskog, 31.12.2020 / 15.03.2021



Kenneth Olsen
styremedlem



Frank Myhre
styreleder



Toril Bakken Arnes
styremedlem



Bård Jakobsen
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	822 612	822 612	831 532	832 562
Sum inntekter		822 612	822 612	831 532	832 562
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	4 040	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 375	4 600	4 830
Forretningsførerhonorar		61 676	59 752	61 678	63 158
Konsulenttjenester	4	2 156	13 173	2 000	2 000
Kontingenter		7 645	8 290	8 290	8 290
Drift og vedlikehold	5	80 349	4 772	290 000	135 000
Forsikringer		54 408	47 484	49 650	57 150
Kommunale avgifter		210 646	186 390	195 700	210 650
Energi/fyring	6	14 392	14 519	16 000	11 000
Kabel-TV og bredbånd	7	58 409	60 290	60 300	61 330
Andre driftskostnader	8	20 621	23 373	26 000	27 000
Sum kostnader		558 716	468 057	759 858	626 048
Driftsresultat		263 896	354 555	71 674	206 514
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		6 046	5 099	500	500
Rentekostnader		37 150	47 904	46 000	28 461
Sum finansposter		-31 104	-42 805	-45 500	-27 961
Årets resultat		232 792	311 749	26 174	178 553
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	76 120	0	0	0
Udekket tap	11	0	311 749	0	0
Reduksjon udekket tap	11	156 671	0	0	0
Sum disponering		232 792	311 749	0	0

3 Rolvsrud | Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	637 882	637 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		637 882	637 882
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 460	41
Forskuddsbetalte kostnader		113 614	58 409
Bank		966 456	882 014
Sum omløpsmidler		1 083 530	940 463
SUM EIENDELER		1 721 411	1 578 345

3 Rolvsrud I Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Opplynt egenkapital	11	76 120	0
Udekket tap	11	0	-156 671
Sum egenkapital		78 120	-154 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	1 509 927	1 626 075
Borettsinnskudd	13, 14	93 600	93 600
Sum langsiktig gjeld		1 603 527	1 719 675
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	401
Leverandørgjeld		39 764	10 453
Annen kortsiktig gjeld		0	2 487
Sum kortsiktig gjeld		39 764	13 341
Sum gjeld		1 643 291	1 733 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 721 411	1 578 345

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Rolvstrud i Borettslag

Sted: Lørenskog, dato: 15.03.2021

Frank Myhré
Styreleder

Bård Karl Jakobsen
Styremedlem

Toril Bakken Arnes
Styremedlem

Kenneth Olsen
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	609 012	609 012
Stipulerte renter	40 032	40 032
Stipulerte avdrag	116 208	116 208
Kabel-TV/bredbånd	57 360	57 360
Sum	822 612	822 612

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-1 600	0
Sum	4 040	5 640

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	40 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 375
Sum	44 375	44 375

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	2 156	0
Andre fremmede tjenester	0	9 375
Andre forvaltningstjenester	0	3 798
Sum	2 156	13 173

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold elektro	0	4 772
Vedlikehold utvendige anlegg	1 437	0
Brannsikring	78 912	0
Sum	80 349	4 772

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	14 392	14 519
Sum	14 392	14 519

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	58 409	60 290
Sum	58 409	60 290

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpøllømming/Container	8 817	3 356
Nøkler, låser og skilt	0	10 741
Kontorrekvisita	0	724
Generalforsamling/årsmøte	9 389	6 188
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 415	2 364
Sum	20 621	23 373

3 Rolvsrud I Borettslag



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	637 882
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	637 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	637 882

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	20	100	2 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-156 671	-468 421
Tilført til/fra EK fra årets resultat	76 120	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	156 671	311 749
Opptjent egenkapital 31.12	76 120	0
Udekket tap pr. 31.12	0	-156 671

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308065653
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1,90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 352 000
Lånesaldo 01.01:	1 626 075
Avdrag i perioden:	116 148
Lånesaldo 31.12:	1 509 927
Saldo 5 år frem i tid:	929 186



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 603 527	1 719 675
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	637 882	637 882
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 593 600	2 593 600

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	927 122	731 521
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	232 792	311 749
Avdrag langsiktig gjeld	-116 148	-116 148
B. Årets endringer disponible midler	116 644	195 601
C. Disponible midler 31.12	1 043 766	927 122
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 083 530	940 463
- Kortsiktig gjeld	39 764	13 341
= Disponible midler 31.12	1 043 766	927 122



Til generalforsamlingen i Rolvsrud I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolvsrud I Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 232 792. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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



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

SIGNICAT
2019-10-15



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.

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/revisionsberetninger>.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 22. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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



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

AN ASSOCIATION OF
INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS
SIGNICAT