



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 267 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		747 967	776 379
Sum inntekter		747 967	776 379
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		424 296	381 255
Sum kostnader		430 001	386 960
Driftsresultat		317 967	389 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 148	168
Sum finansinntekter		1 148	168
Annen finanskostnad		52 376	41 398
Sum finanskostnader		52 376	41 398
Netto finans		-51 228	-41 230
Ordinært resultat før skattekostnad		266 739	348 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		266 739	348 188
Årsresultat		266 739	348 188
Totalresultat		266 739	348 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 739	348 188
Sum overføringer og disponeringer		266 739	348 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 156 429	1 156 429
Sum varige driftsmidler		1 156 429	1 156 429
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 169 358	1 156 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 870	
Sum fordringer		84 870	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 033	175 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 033	175 634
Sum omløpsmidler		246 903	175 634
SUM EIENDELER		1 416 261	1 332 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		399 796	666 535
Sum opptjent egenkapital		-399 796	-666 535
Sum egenkapital		-398 596	-665 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 517 438	1 758 392
Øvrig langsiktig gjeld		251 665	238 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 769 103	1 997 192
Sum langsiktig gjeld		1 769 103	1 997 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		366	206
Leverandørgjeld		45 388	
Sum kortsiktig gjeld		45 754	206
Sum gjeld		1 814 857	1 997 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 416 261	1 332 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502922

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 267 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIMVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		747 967	776 379
Sum inntekter		747 967	776 379
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	5 705
Annen driftskostnad		424 296	381 255
Sum kostnader		430 001	386 960
Driftsresultat		317 967	389 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 148	168
Sum finansinntekter		1 148	168
Annen finanskostnad		52 376	41 398
Sum finanskostnader		52 376	41 398
Netto finans		-51 228	-41 230
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		266 739	348 188
Årsresultat		266 739	348 188
Totalresultat		266 739	348 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 739	348 188
Sum overføringer og disponeringer		266 739	348 188



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 156 429	1 156 429
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 169 358	1 156 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		84 870	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 033	175 634
Sum omløpsmidler		162 033	175 634
Sum omløpsmidler		246 903	175 634
SUM EIENDELER		1 416 261	1 332 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	399 796	666 535
Sum opptjent egenkapital	-399 796	-666 535
Sum egenkapital	-398 596	-665 335
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 517 438	1 758 392
Øvrig langsiktig gjeld	251 665	238 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 769 103	1 997 192
Sum langsiktig gjeld	1 769 103	1 997 192
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	366	206
Leverandørgjeld	45 388	
Sum kortsiktig gjeld	45 754	206
Sum gjeld	1 814 857	1 997 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 416 261	1 332 063



Organisasjonsnr: 950 267 992
RIMVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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

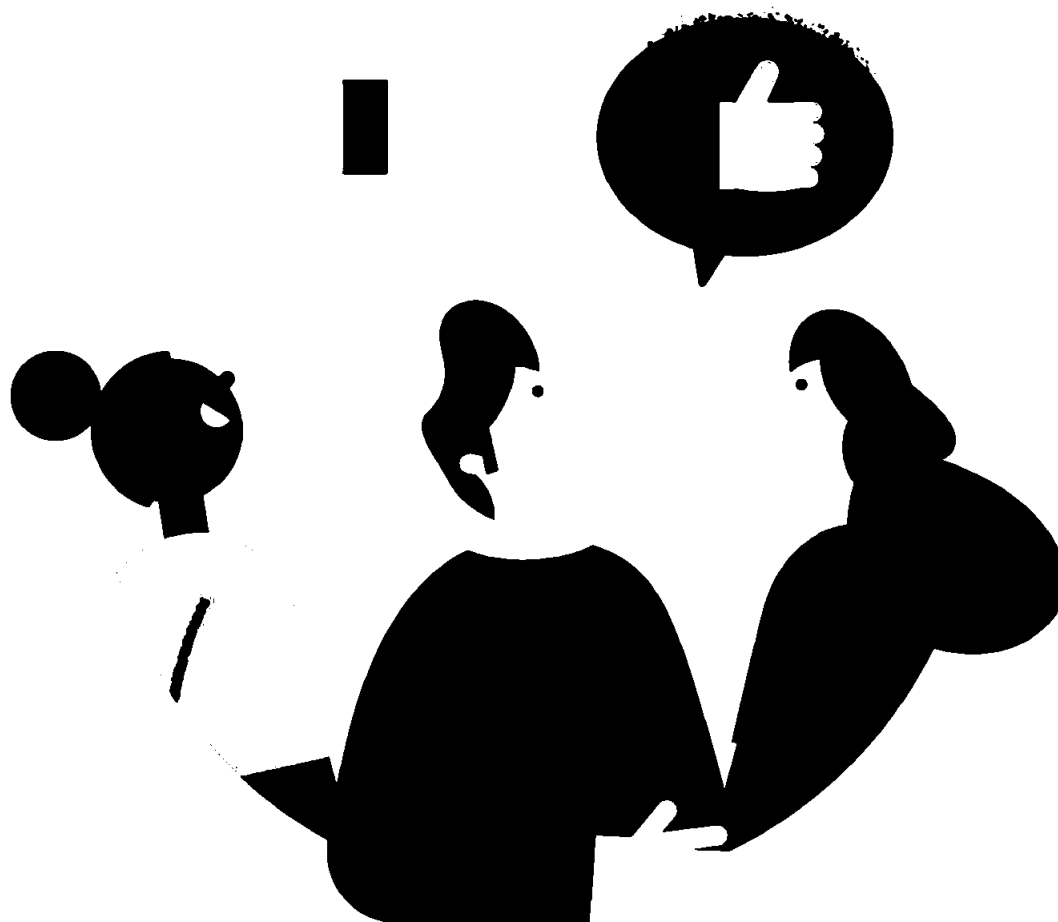
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0164 Rimveien Borettslag





Til andelseierne i Rimveien Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Velkommen til generalforsamling mandag 12. juni 2023 kl. 18:00 i hagen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rimveien Borettslag
avholdes mandag 12. juni 2023 kl. 18:00 i hagen.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av arrangementskomité for 1 år

Oslo, 26.4.2023
Styret i Rimveien Borettslag

Rolf Egil Hansen /s/

Ole Jørgen Sem /s/

Joe Sexton /s/

Protokoll fra generalforsamlingen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Rimveien Borettslag består av 12 andelsleiligheter i form av rekkehus, fordelt på 3 rekker. Første innflytting skjedde 1960. Tomta (gnr.138/bnr.56) ble kjøpt i 1986 og er på 3334 m². Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950267992, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Rimveien 1 og Regnbueveien 20 – 22. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Rolf Egil Hansen	Regnbueveien 20 a
Nestleder	Ole Jørgen Sem	Regnbueveien 22 c
Styremedlem	Joe Sexton	Regnbueveien 22 d
Varamedlem	Derek Anthony Henry	Regnbueveien 22 a
	Olav Svendsrud	Regnbueveien 20 d
Valgkomité	Tore Abrahamsen	Regnbueveien 22 b
	Mona Skomsøy	Rimveien 1 d
Delegert OBOS	Rolf Egil Hansen	Regnbueveien 20 a
Varadelegert OBOS	Ole Jørgen Sem	Regnbueveien 22 c
Arrangementskomité	Hilde Mathisen	Regnbueveien 20 a
	Derek Anthony Henry	Regnbueveien 22 a

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/rimveien>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Perioden har bestått av normalt forefallende arbeid.

2 forsikrings saker er fulgt opp og behandlet, en vannlekkasje og en feil i avløpsrør. Jamfør dette og tidligere rørispeksjon, er det ikke rapportert nødvendige tiltak med eksisterende soilrør.

Det er rapportert og registrert avflassing av maling. I kjente tilfeller utbedres dette av beboer selv. Ser du dette hos deg, oppfordrer vi til å følge opp ditt område for preventive tiltak.

Innføringen av eiendomsskatt, har vist ulike boligverdier grunnet ulik innrapportering av p-rom som her skal ligge til grunn for innrapportering av boligareal over skattemelding. Også adresser er feil i skattemelding. Dette følges videre opp av styret.

Utover det er det holdt høstdugnad, julegrantenning og vårdugnad. Det oppfordres til jevnlig kollektiv rydding og stell av fellesområdet hele året.

Mulige fremtidige tiltak:

- Avklaring av tilstand på tak og vurdering av tiltak.
- Tiltak garasje. Utbedring eller utskifting.
- Utskifting av felles brannvarsling legges på is. Krav om individuell tilknytning til alarmsentral vurderes, mange har allerede en slik løsning.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6591360. Forsikringen dekker bygninger, fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv også å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet og følger opp skaden videre.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Andelseiers ansvar er å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret.

HMS – Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet (HMS) å gjøre i borettslagets regi. Det er styrets oppgave å ivareta internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS og gjelder også i Rimveien Borettslag. Ved spørsmål, se www.obos.no eller kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2002 Skillevegger mellom "haveparsellene".
- 2006 Brannvarslingsanlegg. Maling og skifte av noe panel. Utskifting av 1 verandadør.
- 2007 Utskifting av 4 verandadører.
- 2009 Drenering og oppgradering av terrasser.
- 2010 Utskifting av 7 verandadører.
- 2012 El-sjekk av alle leiligheter og fellesanlegg.
- 2013 Utskifting av vinduer og ytterdører.
- 2015 Maling av vindus- og dørkarmer. Reparasjon og rens av takrenner.
- 2016 Kabel-TV anlegget digitalisert og oppgradert med bredbånd.
- 2017 Maling og delvis panelutskifting. Utskifting av takrenner/vindskier. Garasjene malt.
- 2018 Byttet stoppekran.
- 2019 Vedlikeholds-spyling av avløpsrør.
- 2020 Infrastruktur el-billading i garasjene. Oppgradert med ny kabling fra transformator til 22 A-D og ladeanlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene i 2022 er lavere enn budsjettert og skyldes mindre el-billading enn antatt. Driftskostnadene er lavere og skyldes at nytt brannvarslingsanlegg ikke er anskaffet i 2022 som budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på lang-siktig gjeld er ikke tatt hensyn til, da avdrag kun føres i balansen/disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering fremlegges budsjett for 2022, vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatt belastes borettslaget sammen med de kommunale avgiftene og innkreves som et tillegg til felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antas at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. På den annen side er det også flere som anskaffer el-bil, noe som øker vårt strømforbruk.

Forsikring

Prisendringen fra Tryg i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele bolig-selskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm.

I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

**Lån**

- OBOS-banken lån 1 ble tatt opp ifb. drenering (2009). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,40 %. Lånet er nedbetalt 30.4.2029.
- OBOS-banken lån 2 ble tatt opp ifb. nye vinduer/dører (2013). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,40 % nedbetalt 30.11.2033.
- OBOS-banken lån 3 ble tatt opp ifb. malearbeider (2017). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,40 %. Lånet er nedbetalt 30.9.2025.
- OBOS-banken lån 4 ble tatt opp ifb. el-billading (2020). Annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 4,40 %. Lånet er nedbetalt 30.10.2030.

TV/bredbånd

Telenor har varslet at de øker månedlige kostnader kr 30 pr boenhet fra mars 2023.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 700 fra juli 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rimveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rimveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapseskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 regnskapseskikk 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 næsligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 067 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetak



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2022

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	175 428	106 774	175 428	201 149
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	266 739	348 188	195 000	247 000
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-240 954	-279 534	-244 000	-239 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	25 721	68 654	-49 000	8 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	201 149	175 428	126 428	209 149
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	246 903	175 634		
Kortsiktig gjeld	-45 754	-206		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	201 149	175 428		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	734 400	734 400	735 000	801 000
Andre inntekter	3	13 567	41 979	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		747 967	776 379	755 000	811 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-705	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-4 795	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-31 220	-30 455	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	7	-1 320	0	-2 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-12 899	-4 337	-90 000	-10 000
Forsikringer		-87 481	-79 674	-90 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-142 004	-136 250	-140 000	-180 000
Energi/fyring		-20 235	-10 238	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 575	-89 088	-96 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-23 412	-24 019	-25 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-430 001	-386 960	-510 000	-495 000
DRIFTSRESULTAT		317 967	389 418	245 000	316 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 148	168	0	1 000
Finanskostnader	12	-52 376	-41 398	-50 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-51 228	-41 230	-50 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		266 739	348 188	195 000	247 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		266 739	348 188		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	969 000	969 000
Tomt		187 429	187 429
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 169 358	1 156 429
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	14	84 870	0
Driftskonto OBOS-banken		148 798	63 382
Sparekonto OBOS-banken		13 235	112 252
SUM OMLØPSMIDLER		246 903	175 634
SUM EIENDELER		1 416 261	1 332 063
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-399 796	-666 535
SUM EGENKAPITAL		-398 596	-665 335
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 517 438	1 758 392
Borettsinnskudd	17	238 800	238 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 769 103	1 997 192
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		45 388	0
Påløpte renter		366	206
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 754	206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 416 261	1 332 063
Pantstillelse	19	2 738 800	2 738 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.4.2023
Styret i Rimveien Borettslag

Rolf Egil Hansen /s/ *Ole Jørgen Sem /s/* *Joe Sexton /s/*

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	691 776
Internett / bredbånd	42 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	734 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	13 567
SUM ANDRE INNTEKTER	13 567

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 5 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 431
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 899

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-85 880
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-53 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 004

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 936
Snørydding	-11 782
Andre fremmede tjenester	-195
Trykksaker	-1 055
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 412

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 047
SUM FINANSINNTEKTER	1 148

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 693
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 829
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 292
SUM FINANSKOSTNADER	-52 376

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	724 000
Oppskrevet 1972	245 000
SUM BYGNINGER	969 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.56. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	35 388
Forskuddsbetalte kostnader	49 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 870

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. (Noten forts. neste side).



Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	902 022	
Nedbetalt i år	43 198	
		-304 780

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017	-929 846	
Nedbetalt tidligere	213 737	
Nedbetalt i år	52 355	
		-663 754

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-900 000	
Nedbetalt tidligere	473 475	
Nedbetalt i år	113 760	
		-312 765

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	232 220	
Nedbetalt i år	31 641	
		-236 139

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 517 438****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-238 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-238 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 865****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	238 800
Pantelån	1 517 438
TOTALT	1 756 238

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	969 000
Tomt	187 429
TOTALT	1 156 429





0164 Rimveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Rimveien Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.