

Til Odda Revisjon AS

Att: Tordis Johanne Lund

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Borettslaget Røldalsvegen 54** for åretsom ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet idet alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelse av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter dato for regnskapet og forhold som medfører korrigeringer eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Bokføring

- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og alle garantier avgitt til tredjepart
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler utover det som eventuelt fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Odda, den 2. juni 2022



Forretningsfører



Styrets leder

Til generalforsamlingen i Borettslaget Røldalsvegen 54

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Røldalsvegen 54s årsregnskap som viser et overskudd på kr 207 812. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

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

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

Odda, 13. juni 2022
Odda Revisjon AS


Tordis Johanne Lund
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP

2021

BORETTLAGET RØLDALSVEGEN 54

Innhold :

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Revisors beretning

BORETTSLAGET RØLDALSVEGEN 54

				Budsjett	
	Noter	2021	2020	2021	2022
RESULTATREGNSKAP					
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		-1 008 000	-950 400	-1 008 000	-1 008 000
Andre driftsinntekter		0	-8 057	-3 500	
SUM DRIFTSINNTEKTER		-1 008 000	-958 457	-1 011 500	-1 008 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	3,4	33 083	29 862	25 438	64 350
Revisjonshonorar	6	15 000	14 813	15 000	15 000
Forretningsførerhonorarer	17	37 181	77 186	31 000	30 000
Vedlikehold	7	53 818	27 867	100 000	102 000
Kabel - TV		139 466	131 305	140 000	150 000
Forsikringer		64 687	73 006	70 567	74 748
Kommunale avgifter	8	387 111	346 107	387 111	394 312
Energi og strøm		25 317	10 570	11 000	30 000
Andre driftskostnader	9	16 699	18 105	18 400	12 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		772 363	728 821	798 516	872 510
DRIFTSRESULTAT		-235 637	-229 636	-212 984	-135 490
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekt		0	-43		
Utbytt fra Gjensidige		-8 458	-8 452	-8 458	-8 009
Rentekostnad		36 283	74 998	85 000	50 000
RESULTAT AV FINANSPOSTER		27 825	66 504	76 542	41 991
ÅRSOVERSKUDD		-207 812	-163 133	-136 442	-93 499
OVERFØRINGER					
Overført annen egenkapital		207 812	163 133		
SUM OVERFØRINGER		207 812	163 133		


BORETTSLAGET RØLDALSVEGEN 54

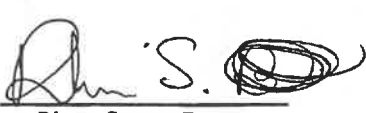
B A L A N S E	Noter	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter	10	100 000	100 000
Bygninger	11	2 231 748	2 231 748
Andre driftsmidler	5	38 620	38 620
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 370 368	2 370 368
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd		0	0
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 370 368	2 370 368
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanser felleskostnader		0	6 600
Andre fordringer	15	5 880	0
SUM FORDRINGER		5 880	6 600
BANKINNSKUDD, KONTANTER, OL.			
Innestående på driftskonto		212 333	209 648
Innestående på særvilkår		0	0
SUM BANKINNSKUDD		212 333	209 648
SUM OMLØPSMIDLER		218 213	216 248
SUM EIENDELER		2 588 581	2 586 616

BORETTSLAGET RØLDALSVEGEN 54

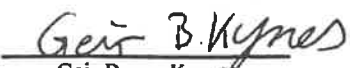
EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital (24 andeler á kr 100)		-2 400	-2 400
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-2 400	-2 400
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 720 535	3 928 347
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		3 720 535	3 928 347
SUM EGENKAPITAL (NEGATIV)		3 718 135	3 925 947
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Vedlikeholdsavsetning		0	0
SUM AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER		0	0
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	12, 14	-4 490 284	-4 696 646
Borettsinnskudd	13, 14	-1 800 000	-1 800 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		-6 290 284	-6 496 646
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	-200
Leverandørgjeld		-7 615	-7 091
Skyldige offentlige myndigheter		-1 589	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-7 228	-8 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		-16 431	-15 917
SUM GJELD		-6 306 715	-6 512 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-2 588 581	-2 586 616
PANTESTILLELSER		0	0

Odda 2. juni 2022


Frekhaug Regnskap
Øyvind Vaksvik
Forretningsfører


Rhuan Samary Barreto
Styrets leder


Jan Edgar Lervik
Styremedlem


Geir Bruun Kysnes
Styremedlem

Noter 2021 Borettslaget Røldalsvegen 54

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt op i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 2: Disponible midler

Disponible midler	Noter	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A: Disponible midler pr. 01.01		200 331	223 430	200 331	201 781
Endring i disponible midler :					
Årets resultat (se resultatregnskap)		207 812	163 133	136 442	93 499
Tilbakeføring av avskrivninger					
Fradrag for gjennomført påkostning					
Salgssum ved salg av anleggsmidler					
Opptak langsiktig lån					
Opptak byggelån (bevilget kreditt kr 5.600.000)					
Avdrag på langsiktig lån		-206 362	-186 232	-180 783	-203 514
Innbetalt annen langsiktig gjeld					
Tilleggsinnbetaling borettsinnskudd					
Kjøp av aksjer / andeler					
B: Årets endring disponible midler		1 450	-23 099	-44 341	-110 015
C: Disponible midler 31.12		201 781	200 331	155 990	91 766

	2021	2020
Omløpsmidler :	218 213	216 248
Kortsiktig gjeld :	-16 431	-15 917
Disponible midler	201 781	200 331

Note 3: Personalkostnader

	2021	2020
Lønnskostnader	25 487	22 000
Styrehonorar	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	2 596	2 862
Sum personalkostnader	33 083	29 862

Selskapet har ikke hatt fast ansatte i år.

Note 4: Styrehonorar

Det er utbetalt kr 5.000 i styrehonorar.
Se personalkostnader

Noter 2021 Borettslaget Røldalsvegen 54

Note 5: Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Vaskeautomat
Anskaffet år:	1998
Antatt levetid i år:	
Kostpris 01.01	38 620
+ Nyanskaffet i året:	
- Salg/utrangering til anskaffelseskost	
Kostpris 31.12	38 620
Samlede avskrivninger 01.01	
+ Avskrivninger i år	
- Avgang samlede avsk.på salg/utrangering	
Samlede avskrivninger pr 31.12	0
Bokført verdi pr 31.12	38 620

Note 6: Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 var kr. 15.000 inklusiv mva, av dette utgjør honorar annen bistand kr. 5.250.

Note 7: Vedlikehold

Tekst	Beløp
Oddaprodukt AS - mopper og kluter	1 409
Europris	345
Lindum AS - containerleie og restavfall	11 041
Rolf Wee Transport AS - tape til kunstgress	7 718
CT Industrier AS - stubbefresing	4 958
Europris -kunstgress, barkduk	7 330
Stikkontakt til robotgressklipper	13 180
TKS Heis AS - ettersyn heis	4450
Diverse	3 388
Sum reparasjon og vedlikehold	53 818

Note 8: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift.

Note 9: Andre driftskostnader

Tekst	Beløp
Bank og betalingsomkostninger	6 014
Telenor Norge AS	3 463
Mat til dugnad	1 545
Hjemmeside	3 600
Spylelanse	710
Kostnader Azets	934
Diverse	434
Sum andre driftsutgifter	16 699

Noter 2021 Borettslaget Røldalsvegen 54

Note 10: Tomt

Tomten gnr. 60 bnr. 137 er kjøpt i for kr 100.000.
Fester gnr. 63 brn.49, se festeavgift i resultatregnskap.

Note 11: Bygninger

Anskaffet år :	Beløp
Kostpris	1 854 890
Heis under utførelse 2005	222 138
Heis under utførelse 2006	154 720
Bokført verdi 31.12	2 231 748

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold.

Note 12: Pantegjeld

Långiver	Husbanken
Opprinnelig lånear	2011
Løpetid	18 år
Rente (nominell)	1,076 %
Opprinnelig	5 800 000
Nedbetalt tidligere	-1 103 354
Nedbetalt i år	-206 362
Sum pantegjeld	4 490 284

Renter på lånet er belastet regnskapet med kr 74.998.
Gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen 3 454 363
Lånet er et annuitetslån.

Note 13: Borettsinnskudd

Opprinnelig 1990	1 800 000
Sum borettsinnskudd	1 800 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14: Pantestillelser

Eiendommen er pantsatt med to obligasjoner, en til Husbanken og en fellesobligasjon.
Av anleggets bokførte gjeld er kr 6.290.284 sikret ved pant.
Eiendommen er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.21 en bokført verdi på kr 2.331.748.
Driftsmidlenes bokførte verdi er lavere enn pantegjelden. Det skyldes at gjennomført vedlikehold som ikke blir aktivert men kostnadsført i det år det gjennomføres.
Videre har det vært en betydelig verdiøkning fra 1991 og frem til i dag som ikke kommer frem i de bokførte verdier.

Noter 2021 Borettslaget Røldalsvegen 54

Note 15: Andre fordringer

Tekst	Beløp
Forskuddsbetalt forsikring	5 880
Sum andre fordringer	5 880

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Tekst	Beløp
Husbanken, påløpte renter	7 228
Påløpt kostnad	0
Sum annen kortsiktig gjeld	7 228

Note 17: Forretningsførerhonorar

Regnskapsføring inngår i forretningsførerhonorar.