



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 344 918  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 986344918

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 472 460	1 404 189
Annen driftsinntekt	3,4	884 080	917 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 356 540</b>	<b>2 321 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	148 330	143 130
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 051 947	1 215 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 200 277</b>	<b>1 358 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 156 264</b>	<b>963 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	12 345	4 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	155 550	267 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-143 205</b>	<b>-262 981</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20	50 590 000	50 590 000
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	15	163 902	304 260
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	1 198 461	920 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 198 461	920 975
Sum omløpsmidler		1 362 364	1 225 235
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 952 364</b>	<b>51 815 235</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 100	3 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 417 954	21 404 895
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 417 954</b>	<b>21 404 895</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>22 417 954</b>	<b>21 404 895</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	14 048 908	14 926 443
Øvrig langsiktig gjeld		15 212 000	15 212 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 260 908</b>	<b>30 138 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		171 812	200 234
Annen kortsiktig gjeld	19	101 689	71 663
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 501</b>	<b>271 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 534 410</b>	<b>30 410 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 952 364</b>	<b>51 815 235</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 734468

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 344 918  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 986 344 918  
BYSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 472 460	1 404 189
Annen driftsinntekt	3, 4	884 080	917 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 356 540</b>	<b>2 321 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	148 330	143 130
Annen driftskostnad	6, 7, 8, 9, 1	1 051 947	1 215 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 200 277</b>	<b>1 358 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 156 264</b>	<b>963 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	12 345	4 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	155 550	267 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-143 205</b>	<b>-262 981</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 013 059</b>	<b>700 285</b>



Organisasjonsnr: 986 344 918  
BYSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	20	50 590 000	50 590 000
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		50 590 000	50 590 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
	15	163 902	304 260
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	16	1 198 461	920 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 198 461	920 975
Sum omløpsmidler		1 362 364	1 225 235
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 952 364</b>	<b>51 815 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 100	3 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		22 417 954	21 404 895
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 417 954</b>	<b>21 404 895</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>22 417 954</b>	<b>21 404 895</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18	14 048 908	14 926 443
Øvrig langsiktig gjeld		15 212 000	15 212 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 260 908</b>	<b>30 138 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		171 812	200 234
Annen kortsiktig gjeld	19	101 689	71 663
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 501</b>	<b>271 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 534 410</b>	<b>30 410 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 952 364</b>	<b>51 815 235</b>



Organisasjonsnr: 986 344 918  
BYSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



5

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18330.00	13130.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	130000.00	130000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148330.00	143130.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



**Note**

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Byskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Byskogen Borettslag s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 013 059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 (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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: UOJEC-6E63C-E7UVC-60BE8-2JHQQ-6XT8J



Revisors beretning 2021 for Byskogen Borettslag

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 20. mai 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U0JEC-6E63C-E7UVC-60BE8-2JHQQ-6XT8J



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 11:21:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U0JEC-6E63Q-E7UVC-608E8-2JHQQ-6Y78J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## STYRETS ÅRSBERETNING 2021 Byskogen Borettslag

### Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 25.05.2021 fikk styret følgende sammensetning:

George Morgenstern	styreleder (2 år) til 2022
Emel Brekke Hanssen	styremedlem (2 år) til 2022
Linda Bakervik	styremedlem (2 år) til 2023

Daniel Dyrnes	varamedlem (1 år) til 2022
Dag Joakim Gamborg	varamedlem (1 år) til 2022

Valgkomité: Bjarne Brekke Hanssen, Eilin Bergum.

### Likestilling:

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn, inkludert varamedlemmer. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS siden 1. april 2021. Kontaktperson har vært Gry Sundet, Sverre Hermanstad fra 1. mars 2022. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge.

### Overdragelse av leiligheter:

Ingen leiligheter har i det siste året skiftet eiere.

### Bruksoverlating:

Det skal søkes styret om lov til bruksoverlating. Ingen leiligheter er registrert bruksoverlatt pr. 31.12.

### Juridiske andelseiere:

Selskapet har pr. 31.12. ingen juridiske andelseiere.

### Forsikringer:

Borettslaget består av adresser i Valhallveien 5 i Oslo kommune med gnr. 236, bnr. 207. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring, polisnr. 89179937.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### Virksomhetens art:

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Ansatte/arbeidsmiljø:**

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være svært godt.

**Ytre miljø:**

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Styrets arbeid:**

Det sittende styret har i denne perioden holdt 11 styremøter og behandlet 67 saker.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

**Arbeid med vannlekkasjer fra garasjetaket:**

Våren 2019 ble en ny membran lagt på garasjetaket, samt ny innkjørsel og ferdiggress. Lekkasjer over p-plass 2020 og ved garasjens endevegg ble tettet høsten 2020. En reklamasjonssak ble fremmet i 2020 angående manglende drenering av den vestlige delen av gressplenen. Til tross for visse utbedringer i 2021 regner ikke styret arbeidet som ferdig. Kr. 62.500 er holdt tilbake inntil arbeidet er fullført.

Under utbedringen av garasjetaket i 2019 ble det oppdaget at et lekkasjepunkt stammer fra en balkong i 1. etg. Dette falt utenfor avtalen med entreprenøren og er foreløpig ikke reparert. Styret vurderer ikke lekkasjen som kritisk siden vannet føres i rør i garasjen; utbedringen utsettes inntil det er budsjettmessig dekning.

**Sykkelparkering:**

Gjeste p-plassen i garasjen ble flyttet til plass 1 for å gi egnet plass til felles sykkelparkering. Pr. vår 2022 er alle plassene benyttet.

**Ventilasjonsanlegg:**

Mulige lekkasjepunkter ved ventilasjonskanalene i østre fløy er tettet for å hindre spredning av matlukt mellom enkelte leiligheter.

Styret minner om at leilighetenes ventilatorer og ventilasjonsrør hører til borettslaget. Oppussing av kjøkken som berører ventilasjonsanlegget må søkes om på forhånd.

**Radon:**

Radonverdiene på byggets østlige fløy overvåkes etter at to radonsug ble installert i 2020. Behovet for ytterligere tiltak vurderes i samråd med radon fagkyndige.

**Bygge- og vedlikeholdssaker:**

- *Dugnad*: Det ble ikke avholdt dugnad i 2021 pga. pandemisituasjonen.
- *Heis*: Hastighetsregulatoren ble skiftet ut etter pålegg fra Oslo kommune.
- *Søppelbod*: En ødelagt takplate ble erstattet.

**Avtaler/Tjenester:**

*Dokumentet er elektronisk signert*



- **Strøm:** Borettslaget har en fast avtale med Hafslund.
- **Kabel TV /Internett:** En 3-års avtale med Telenor ble inngått i 2021; inkluderer «Komplett 75» bredbånd for alle beboere. (Se punkt om kabel TV.)
- **Vaktmester:** Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral (GOS) om levering av vaktmestertjenester.
- **Garasjeport:** Styret har en avtale med Industriporter AS om vedlikehold av garasjeporten.
- **Parkering:** Borettslaget har inngått en ny avtale med Parkeringsservice AS som kontrollerer parkeringsplassene. (Se punkt om parkering.)
- **El-bil ladepunkter:** Borettslaget har en avtale med Elektro Sivert AS som installerer ladestasjonene i garasjen.
- **Brannvern:** Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroll av byggets brannsikkerhet. (Se punkt om HMS.)

#### **HMS tiltak:**

- Kontroll av byggets elektriske anlegg ble utført i januar.
- Nye nød- og ledelys installeres vår 2022 av Firesafe AS.
- Norsk Brannvern AS foretar årlig kontroll av bygget og samtlige leiligheter. Alle leiligheter er utdelt brannslukkingsapparater; andelseiere har ansvar for å vedlikeholde apparatene.

#### **Informasjon til beboere:**

- Styret har i perioden sendt ut flere informasjonsskriv til beboerne om parkering, sykkelparkering, pågående saker, m.m.
- Styret oppdaterer nettsiden med viktig informasjon.

#### **Planlagt vedlikeholdsarbeid:**

- Dugnad planlegges mai 2022.
- Vedlikeholdsarbeid begrenses i 2022 til mindre og strengt nødvendige tiltak pga. budsjettet.
- 

#### **Rengjøring/Vaktmester:**

- Gamle Oslo Servicesentral leverer vaktmester- og renholdstjenester. Styret er fornøyd med tjenesten.

#### **Parkering:**

- Fra 1.3.2022 registreres gjesteparkering elektronisk på <http://www.gjest.pservice.no/>
- Styret har tilrettelagt for installering av el-lading på parkeringsplassene. Antall installerte ladepunkter per 31.12. er 11. All installasjon av ladepunkter i garasjen skal gå gjennom styret. Pga. økte og varierende strømpriser faktureres andelseiere med el-bil ladere for faktisk strømbruk fra 1.1.2022. Fakturering skjer hver 3. måned.

#### **Kabel TV / Internett:**

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Telenor er leverandør for borettslagets TV-tjenester; «Komplett 75» avtalen gir alle andelseiere 75 mbit/s bredbånd. T-We boks og ruter tilhører borettslaget og skal følge andelen ved eierskifte.

**Forskinings- og utviklingsaktiviteter:**

- Selskapet driver ikke FOU.

**Økonomi:**

- Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 244.023 eks. innbetalt IN lån. Mindreforbruket i forhold til budsjettert årsresultat på kr. 110.200 skyldes bl.a. utsatte reparasjonstiltak og kr. 62.500 som er tilbakeholdt i forbindelse med utbedringen av garasjetaket. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 12/5-2022

George Morgenstern  
Styreleder

Emel Brekke Hansen  
Styremedlem

Linda Bakervik  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*




## årsberetning

Name  
**MORGENSTERN, GEORGE  
GEOFFREY**

Date  
**2022-05-20**


Identification

 **bankID**™ MORGENSTERN, GEORGE  
GEOFFREY

Name  
**Hanssen, Emel Brekke**

Date  
**2022-05-20**

Identification

 **bankID**  
PA MOBIL Hanssen, Emel Brekke

Name  
**Bakervik, Linda Sternang**

Date  
**2022-05-20**

Identification

 **bankID**  
PA MOBIL Bakervik, Linda Sternang



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er bygningene oppført med kostpris, de avskrives ikke.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra foretakets side inntektsføres i foretaket det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Borettslagets beregnede forpliktelse ovenfor andelseierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	1 367 460	1 299 189
Garasjeleie- og parkering	105 000	105 000
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 472 460</b>	<b>1 404 189</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Leietillegg strøm	14 932	11 670
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>14 932</b>	<b>11 670</b>



## Note 4 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Andre driftsinntekter	0	10 000
Diverse inntekter	992	0
Nøkkelsalg	0	575
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-10 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>992</b>	<b>575</b>

## Note 5 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
Redusert sats 3.termin 2020	0	-5 200
Styre- og møtehonorar	130 000	130 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>148 330</b>	<b>143 130</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	7 071	8 249
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 071</b>	<b>8 249</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 7 Andre honorar

	2021	2020
Andre tjenester/honorarer	2 982	0
Teknisk honorar	0	13 184
<b>Sum andre honorar</b>	<b>2 982</b>	<b>13 184</b>

## Note 8 Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjonsavgift	70 665	69 966
Vann og avløpsavgift	120 480	118 682
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>191 145</b>	<b>188 648</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Brannalarm	16 453	16 992
Containerleie/tømming	0	16 628
Driftsmateriell	231	540
Heis alarm	511	458
Kabel-tv/internett	148 018	115 569
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 534	1 067
Møbler og utstyr til fellesrom	0	12 850
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 591	2 570
Tilleggstjenester vaktmester	0	6 211
Trappevask/renhold	62 894	60 984
Vaktmestertjeneste, fast	159 544	154 696
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>390 775</b>	<b>388 563</b>



## Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Andre kontigenter	9 300	9 300
Datakommunikasjon	1 816	908
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 556	5 463
IT kostnader	2 409	2 339
Kontorrekvisita	0	677
Porto	169	1 741
Trykksaker, kopiering	115	1 550
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>19 365</b>	<b>21 977</b>

## Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Brannvernustyr	1 053	0
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	0	15 500
Garasjeport/inngangsdører	16 689	21 914
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 889	67 206
Heiser	87 542	23 360
Rørleggerarbeid	0	97 279
Vedlikehold og rep. bygning	19 926	132 369
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>127 098</b>	<b>367 627</b>

## Note 12 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	0	2 226
Bank og kortgebyr	8 439	8 772
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	536
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>8 438</b>	<b>11 535</b>

## Note 13 Finansinntekter

	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	10 640	0
Renteinntekter av bankinnskudd	639	3 577
Renter kundefordringer	1 066	953
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>12 345</b>	<b>4 531</b>

## Note 14 Finanskostnad

	2021	2020
Andre rentekostnader	3	0
Pantegjeldsrente, Husbanken	94 233	198 443
Rentekostnader DNB	61 314	69 068
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>155 550</b>	<b>267 512</b>

## Note 15 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-5 306	2 849
Kunderestanse	23 542	22 224
<b>Kundefordringer</b>	<b>18 236</b>	<b>25 073</b>
Andre periodiseringer	56 110	54 108
Periodisering avdrag/renter IN lån	-44 461	99 422
Periodisering forsikring	94 112	89 475
Periodisering kabel TV	39 905	36 182
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>145 666</b>	<b>279 187</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>163 902</b>	<b>304 260</b>



## Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd Nordea 39508	1 198 461	920 975
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>1 198 461</b>	<b>920 975</b>

	2021	2020
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>953 338</b>	<b>1 061 177</b>
Årets resultat	1 013 059	700 285
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-877 534	-808 124
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>135 524</i>	<i>-107 839</i>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 088 863</b>	<b>953 338</b>
Omløpsmidler	1 362 364	1 225 235
Kortsiktig gjeld	-273 501	-271 897
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 088 863</b>	<b>953 338</b>

## Note 17 Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	3 100	3 100
Nedbetalt fellesgjeld IN lån	19 835 287	19 835 287
Annen egenkapital	1 566 508	1 566 508
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>21 404 895</b>	<b>21 404 895</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	244 023	0
Egen kapital fra IN, i år ordinært	769 036	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>22 417 954</b>	<b>21 404 895</b>

Selskapets aksjekapital er kr. 3.100,- fordelt på 31 aksjer pålydende kr 100,-.

## Note 18 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Husbanken 11485995	11 647 936	12 416 972
Lån DNB 75441	2 400 972	2 509 471
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 048 908</b>	<b>14 926 443</b>

Långiver for lån 75441 er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 2,95 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2039.

Kr 1.835.147,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsperiodens slutt.

Långiver for lån 11485995 er Husbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har flytende rente og ved årets slutt var renten 0,897 %. Lånet betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2036.

Kr 7.727.487,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsperiodens slutt.

I 2021 ble det ikke innbetalt i individuell nedbetaling på lånet.



Opprinnelig lånebeløp, i 2015	32 963 994
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-3 995 712
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-769 036
Nedbetalt tidligere, individuelt	-16 551 310
Nedbetalt i år, individuelt	0
Saldo 31.12.	11 647 936

#### Fordeling pr. seksjon 31.12.2021

Eiendomskode	Andelsbeløp
302-1-101	611 347
302-1-102	56 744
302-1-103	439 991
302-1-104	445 845
302-1-106	664 714
302-1-201	874 801
302-1-203	729 564
302-1-205	632 289
302-1-206	743 074
302-1-208	135 104
302-1-301	883 583
302-1-303	28 055
302-1-304	834 945
302-1-305	662 012
302-1-306	863 993
302-1-307	834 945
302-1-404	818 733
302-1-405	881 556
302-1-407	506 642
SUM	11 647 936

#### Note 19 Kortsiktig gjeld

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	40 941	7 722
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>40 941</b>	<b>7 722</b>

#### Note 20 Eiendommer

Da det er gjennomført vedlikehold på bygningene som oppveier verdiforringelsen, er det ikke foretatt avskrivning på bygningens kostpris.

Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelt verditap.

Bygningene ble oppført i 2005. Borettslaget består av 31 andeler a kr 100.

Borettslaget er fullverdiforsikret i Berkley.

Bygningenes opprinnelige kostpris 50 590 000

Borettslaget eier tomten som er på 2729 kvm og utgjør 9 106 200 av byggets verdi.