



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 661 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Bettyna Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		495 863	505 242
Sum inntekter		495 863	505 242
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	39 935
Annen driftskostnad		591 861	357 430
Sum kostnader		654 616	397 365
Driftsresultat		-158 753	107 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 913	4 888
Sum finansinntekter		4 913	4 888
Annen finanskostnad		185 602	211 315
Sum finanskostnader		185 602	211 315
Netto finans		-180 689	-206 427
Ordinært resultat før skattekostnad		-339 442	-98 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		-339 442	-98 550
Årsresultat		-339 442	-98 550
Totalresultat		-339 442	-98 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-339 442	-98 550
Sum overføringer og disponeringer		-339 442	-98 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 869 096	12 869 096
Sum varige driftsmidler		12 869 096	12 869 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 869 096	12 869 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 130	2 986
Sum fordringer		9 130	2 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		822 901	314 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 901	314 850
Sum omløpsmidler		832 031	317 836
SUM EIENDELER		13 701 127	13 186 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			291 573
Udekket tap		47 869	
Sum opptjent egenkapital		-47 869	291 573
Sum egenkapital		-47 069	292 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 400 000	7 584 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 284 296	5 284 296
Sum annen langsiktig gjeld		13 684 296	12 868 296
Sum langsiktig gjeld		13 684 296	12 868 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 555	8 454
Leverandørgjeld		29 173	1 442
Annen kortsiktig gjeld		21 172	16 367
Sum kortsiktig gjeld		63 900	26 263
Sum gjeld		13 748 196	12 894 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 701 127	13 186 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 560424

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 661 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Bettyna Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		495 863	505 242
Sum inntekter		495 863	505 242
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	39 935
Annen driftskostnad		591 861	357 430
Sum kostnader		654 616	397 365
Driftsresultat		-158 753	107 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 913	4 888
Sum finansinntekter		4 913	4 888
Annen finanskostnad		185 602	211 315
Sum finanskostnader		185 602	211 315
Netto finans		-180 689	-206 427
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-339 442	-98 550
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-339 442	-98 550
Årsresultat		-339 442	-98 550
Totalresultat		-339 442	-98 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-339 442	-98 550
Sum overføringer og disponeringer		-339 442	-98 550



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 869 096	12 869 096
Sum varige driftsmidler		12 869 096	12 869 096

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 869 096	12 869 096
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		9 130	2 986
Sum fordringer		9 130	2 986

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		822 901	314 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		822 901	314 850

Sum omløpsmidler		832 031	317 836
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		13 701 127	13 186 932
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			291 573



Udekket tap	47 869	
Sum opptjent egenkapital	-47 869	291 573
Sum egenkapital	-47 069	292 373
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 400 000	7 584 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 284 296	5 284 296
Sum annen langsiktig gjeld	13 684 296	12 868 296
Sum langsiktig gjeld	13 684 296	12 868 296
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 555	8 454
Leverandørgjeld	29 173	1 442
Annen kortsiktig gjeld	21 172	16 367
Sum kortsiktig gjeld	63 900	26 263
Sum gjeld	13 748 196	12 894 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 701 127	13 186 932



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 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



Innkalling til Ordinær Generalforsamling i Nedre Prinsdals vei 109
Borettslag

org.nr. 987 661 917

Avholdes 13.06.2022 kl.18.00. hos Tina Olsen

1) KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av en til å føre protokoll og en som protokollvitne
- c) Godkjenning av møteinnkallingen

2) ÅRSRAPPORT FOR 2021 SENDES PÅ MAIL MED INNKALLINGEN

3) REGNSKAP FOR 2021 SENDES PÅ MAIL MED INNKALLINGEN

4) REVISJONSBERETNING FRA BDO SENDES PÅ MAIL MED INNKALLINGEN

5) GODTGJØRELSE VIL BLI FORESLÅTT TIL:

Styreleder: Tina Olsen 50 000kr
Styremedlem: Caroline W. Hjelseth 15 000kr
Styremedlem: Yulia Antipova 10 000kr

6) SAKER SOM VIL BLI TATT OPP

- a) Endre vedtekter
- b) Vedlikehold av balkonger
- c) Proffkonto hos Montér
- d) Fjerne søppel på parkeringsplassen
- e) Fasadevask Akershus Renhold AS
- f) Jevne grus utover på parkeringsplassen
- g) Rammeavtale med Trendy RØR AS (rørlegger)

7) VALG AV STYRET BLIR FORESLÅTT TIL:

Ekstern Styreleder: Jon-Ivar Windstad
Styremedlem: Caroline W. Hjelseth
Styremedlem: Yulia Antipova
Varamedlem: Laila Rambeck Sæther



Oslo, 05.06.2022

Stvret i Nedre Prinsdals vei 109 Borettslag

Tina Olsen
Styreleder

Caroline W. Hjelseth
styremedlem

Yulia Antipova
Styremedlem

Ivar A. Larsen
Varamedlem



Årsrapport for Nedre Prinsdals vei 109 Borettslag for 2021

1) Generelle opplysninger:

Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag er et borettslag som består av åtte leiligheter, i Nedre Prinsdals vei 109, 1263 Oslo. Eiendommen har gnr. 190, bnr. 145. Selskapet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr. 987 661 917.

2) Regnskapsførsel og revisjon:

Regnskapet blir utført av OBOS Eiendomsforvaltning, Pb.6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo. Tina Nordengen Dysthe er vår regnskapskonsulent. Revisjonen blir utført av BDO AS, Munkedamsveien 45, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

3) Styrets arbeid i perioden:

- Styret har hatt flere Ekstraordinære Generalforsamlinger, styremøter – og uformelle møter.
- GT Anlegg AS gravde frem stigrør og fellesstoppekran for å rette rørene, og bytte stigrør sommeren 2021.
- Innhentet tilbud på infrastruktur, ladestasjon og strømskap. Det er satt på vent ettersom borettslaget trenger å bruke midler til vedlikehold.
- Hentet inn tilbud fra flere firma på fellesstrømskap og lyspunkter. Det er satt på vent ettersom kostnadene ble for store.
- Oppdaget feilfordeling i felleskostnadene og meldt det inn til borettslagets regnskapskonsulent.
- Styret har på vegne av borettslaget engasjert en uavhengig advokat, Anne E. Prøsch Hage fra OBOS. I forbindelse med felleskostnader hvor eierbrøken var feilfordelt.
- Advokat Anne E. Prøsch Hage ble engasjert av styret på vegne av borettslaget. For å bistå borettslaget og sende krav til Fazal Mohammad og Abbas Ghulam i Høgåsveien 4. om å betale tilbake kr 83.750,- for arbeidet med nytt stigrør og fellesstoppekran. En forlengelse av lekkasjen på deres stikkledning som resulterte i synkehullet på borettslagets tomt. Fazal Mohammad og Abbas Ghulam aviste kravet. Advokat Prøsch Hage anbefalte borettslaget og ikke gå videre med saken fordi det ville være en stor prosessrisiko, og fordi det var snakk om et relativt beskjedent beløp.
- Bytte av bank fra Handelsbanken til DNB, refinansiering av lån, og opptak av nytt lån til utbedring av fasaden.
- Lekkasje i stoppekranskap hos beboere i leilighet B og G er utbedret. Styret har engasjert IBR til å sjekke/skifte pakninger i stoppekranskapet hos de resterende leilighetene 30.05.22. Dessverre er rørleggeren deres langtidsykemeldt ut september. Styre har allerede kontaktet et annet firma.



- Styret har hatt flere firma på befaring til fasadevask, jekking av balkonger, ventilasjon i leilighet C og nye vinduer, ytterdør og balkongdør i leilighet G.
- Fasaden er vasket, men ikke tilstrekkelig. Styret er i dialog med Akershus Renhold AS. Samtlige balkonger er jekket av Trekonstruksjon AS. Pristilbud på ventilasjon i leilighet C er akkurat kommet inn. Styret har ikke gått igjennom tilbudene enda. Vinduer, ytterdør og balkongdør er byttet i leilighet G. Det gjenstår kun sprosser til vinduene og balkongdør.
- Brannverntjenesten AS har kontrollert alle brannvarslere, brannslukningsapparat og brannslanger, og gjort nødvendige utskiftninger. Det er også montert brannvarslere hvor fire varslere er linket sammen i hver bygning.
- Styret har hatt infomøte med Norsk Brannvern. Og inngått en avtale med dem. Avtalen er sendt til alle beboerne på mail.
- Borettslaget har valgt og skifte bord med råte, og male balkonger og rekkverk selv. Det er kjøpt inn maling, malerkoster og annet nødvendig utstyr. Styret er i dialog med Montéer for å opprette en proffkonto slik at styret kan bestille materialer.
- BK anlegg har ikke kapasitet til å jevne ut grusen på parkeringsplassen. Styret har derfor tatt kontakt med et annet firma og fått pristilbud.
- Isotak Bygg AS hadde ikke kapasitet til å tekke om takene i høst. De starter arbeidet torsdag 09.06.22.
- Det er oppdaget svarmugg på loftene hos beboerne i leilighet B og F. De andre loftene er ikke undersøkt. Gjensidige har sendt en fagkyndig på befaring på loft hos beboer i leilighet F. Tiltak er ikke iverksatt enda.

4) Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

5) Likestilling

Selskapet er positive til likestilling i styret. Styret vil ikke at kjønn eller etnisk herkomst skal være utslagsgivende ved valg av verv. Styret består i dag av kvinner, med et varamedlem som er mann.

6) Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke sykefravær.

7) Ytre miljø

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad



Oslo, 05.06.2022

Styre i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag

Tina Olsen
Styreleder

Caroline W. Hjelseth
Styremedlem

Yulia Antipova
Styremedlem

Ivar A. Larsen
Varamedlem



3734 NEDRE PRINSDALSVEI 109 BrI

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

BESKYTTET



DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		291 573	390 122	291 573	768 131
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-339 442	-98 550	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-7 584 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		476 558	-98 550	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 130	291 573	291 573	768 131
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		832 031	317 836		
Kortsiktig gjeld		-63 901	-26 263		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 130	291 573		

BESKYTTET



**NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 661 917, KUNDENR. 3734**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	494 448	494 448	0	0
Andre inntekter	3	1 415	10 794	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		495 863	505 242	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-4 935	0	0
Styrehonorar	5	-55 000	-35 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 214	-8 621	0	0
Regnskapsførerhonorar		-22 369	-21 781	0	0
Konsulenthonorar	7	-51 728	-23 289	0	0
Drift og vedlikehold	8	-378 182	-181 109	0	0
Forsikringer		-38 710	-35 352	0	0
Kommunale avgifter	9	-46 600	-46 026	0	0
Andre driftskostnader	10	-47 059	-41 252	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-654 616	-397 365	0	0
DRIFTSRESULTAT		-158 753	107 877	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 913	4 888	0	0
Finanskostnader	12	-185 602	-211 315	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 689	-206 427	0	0
ÅRSRESULTAT		-339 442	-98 550	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-291 573	-98 550		
Udekket tap		-47 869	0		

BESKYTTET




NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 661 917, KUNDENR. 3734

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 938 732	10 938 732
Tornt		1 930 364	1 930 364
SUM ANLEGGSMIDLER		12 869 096	12 869 096
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 180	35
Forskuddsbetalte kostnader		2 951	2 951
Driftskonto OBOS-banken		822 901	314 850
SUM OMLØPSMIDLER		832 031	317 836
SUM EIENDELER		13 701 127	13 186 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	291 573
Udekket tap	14	-47 869	0
SUM EGENKAPITAL		-47 069	292 373
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 400 000	7 584 000
Borettssinnskudd	16	5 284 296	5 284 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 684 296	12 868 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 367	16 367
Leverandørgjeld		29 173	1 442
Påløpte renter		13 555	8 454
Annen kortsiktig gjeld	17	4 805	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 901	26 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 701 127	13 186 932
Pantstillelse	18	22 868 296	12 868 296
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2022

Styret i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag


Tina Olsen


Yulia Antipova


Caroline W. Hjelseth

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter lån	372 000
Felleskostnader	84 048
Felleskostnader fordelt likt pr leilighet	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	494 448

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetalt for mye innbetalt arbeidsgiveravgift	1 415
SUM ANDRE INNETEKTER	1 415

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 214.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 750
OBOS Prosjekt AS	-22 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 290
SUM KONSULENTHONORAR	-51 728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-232 600
Drift/vedlikehold elektro	-3 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 445
Kostnader dugnader	-676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-378 182

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-28 138
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-17 821
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-46 600

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 645
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 977
Diverse leiekostnader/leasing	-1 555
Telefon-/kontormaskiner	-1 438
Snørydding	-21 954
Andre kontorkostnader	-252
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 059

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 594
Andre renteinntekter	64
SUM FINANSINNEKTER	4 913

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-46 619
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-138 983
SUM FINANSKOSTNADER	-185 602

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	12 869 096
Tomt	-1 930 364
SUM BYGNINGER	10 938 732

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.190/bnr.145 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**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 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,40 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2010	-7 584 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 584 000	0

DNB lån nr 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-8 400 000	
Nedbetalt i år	0	
		-8 400 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-8 400 000

BESKYTTET



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB	Første avdrag er 01/11-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2022	
3, 4, 7, 8		2 750
1, 2, 5, 6		4 550
		7 300

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2005	-5 284 296
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 284 296

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-4 805
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 805

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 284 296
Pantelån	8 400 000
TOTALT	13 684 296

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 938 732
Tomt	1 930 364
TOTALT	12 869 096

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 selskapet 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.

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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V2AEX-DPX0WN-CSLNM4-UKU71-BLZFI-XWVYG



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:35:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V2AEX-DPX/WN-CSUNM-UKU7I-BLZFW-XWVYG

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>



BOLIGSELSKAPET
AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER
Signeres etter avholdt generalforsamling/årsmøte (videre kalt årsmøte)

Mellom org. og Jon-Ivar Windstad personnummer 210868 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Jon-Ivar Windstad velges som ekstern styreleder for Sameiet/Borettslaget i styrevervets periode fra til ordinært årsmøte våren 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtes vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelsen fra Sameiet sin side forutsetter at det velges ny styreleder på årsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden. Boligselskap er et sameie/Borettslag med enheter.

Ved forlengelse av denne avtalen velgers Styreleder for to år om gangen. Det skal være en dialog med styreleder og valgkomiteen/styret om videre engasjement. Styreleder skal varsles minimum 14 dager før årsmøte om valgkomiteens innstilling til styret, også når styreleder ikke er på valg.

Styreleder kan bli avsatt av årsmøte ved mislighold av kontrakten eller styrevervet. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Hvis årsmøte velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, opphører honoraret.

§2 Oppdragets art

Styreleders skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for boligselskapet. Samt vedtak i årsmøte for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølgingen av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Dette inkludere blant annet også at styreleder:

- skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, behandling og godkjenning av boligselskapets budsjett. Skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjett.
- organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet (herunder HMS).
- har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter og signeres



- har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører
- sammen med øvrig styre utarbeider forslag til årsmelding.
- sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskap i Brønnøysundregisteret.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om konflikter og utfordringer i boligselskapet. De sakene som er informert om på forhånd er inkludert i styreleders honorar.

Boligselskap skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskap. Styreleder skal attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet, sammen med ett annet styremedlem.

Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører.

Styreleder skal motta boligselskaps korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Generell besvarelse av epost kan delegeres til styremedlem ved behov.

Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå. Styreleder har et særlig ansvar for å lede innhenting av tilbud på prosjekter og anskaffelser, alene eller sammen med et styremedlem.

Styreleder skal kunne gi styremedlemmene relevant og kortfattet informasjon, rådgivning og veiledning på telefon og mail. Beboere skal primært ta kontakt med styret på mail, men styreleder kan ved behov også besvare forespørselen på telefon.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte, hvis det er aktuelt.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Det er anbefalt at styret anvender seg av de hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling gjennom portal.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Styreleder Jon-Ivar Windstad, skal dekkes av styrets ansvarsforsikring og

rettshjelpsforsikring.

§5 Honorar

Boligselskap skal betale for oppdragets utførelse honorar til styreleder. Honoraret ble



vedtatt på årsmøte den 00.00.22. Styreleder honoreres med kr.,- pr år. Pr. år i denne forbindelses menes tiden mellom to ordinære årsmøter (=styreperioden)

Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiver avgift. Det beregnes ikke feriepenger av honoraret. Honoraret er ikke pensjonsgivende.

Honoraret betales ut som ordinært honorar. Honoraret fordeles utover styreperioden og skjer etterskuddsvis etter instruks fra styreleder. Det trekkes skatt iht. skattekort.

Honoraret utbetales til:

Jon-Ivar Windstad
Grams alle 4
3039 Drammen
Personnummer 21086829980

Bankkonto 83173436281

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§6 Taushetsplikt

Jon-Ivar Windstad forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som hun skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

§7 Andre tjenester

Ved møter utover ordinære årsmøter og styremøter som f.eks. ekstraordinære styremøte, ekstraordinære årsmøter, befaringer, bygge møter og lignende betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar på kr. 1150,- pr time. Denne godtgjørelsen forutsetter en oppstilling fra styreleder i form av en timeliste. Den beregnes etter medgått tid i møter/befaringer. For- og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Møter utover grunnhonoraret faktureres fra mitt firma Vinkelrett Consult AS.

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunn honoraret så lenge det ikke er ekstraordinære ting, som prosjektering, konflikter osv.

Styreleder benytter sin kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskap ønsker utført rene juridiske oppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Dette vil være i tilfeller hvor det uansett ville ha vært nødvendig å hente inn en jurist/advokat, og at det som skal utføres ikke naturlig faller inn under denne kontrakten eller hva som styreleder er forpliktet til å gjøre etter eierseksjonsloven.

Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak om å innhente juridisk spesialkompetanse.



§8 Ny periode

Om ekstern styreleder blir gjenvalgt etter endt periode, må ny avtale inngås

Drammen, 00.00.22

Boligselskapet Sameiet

styremedlem 1 Ola Nordmann

styremedlem 2

Ekstern styreleder

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.