



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 181 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EINERHÅLÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 301 080	3 320 994
Sum inntekter		3 301 080	3 320 994
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	107 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 667	1 394
Annen driftskostnad		1 606 044	1 470 950
Sum kostnader		1 733 106	1 579 826
Driftsresultat		1 567 974	1 741 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 293	38 801
Sum finansinntekter		34 293	38 801
Annen finanskostnad		311 218	455 640
Sum finanskostnader		311 218	455 640
Netto finans		-276 925	-416 839
Ordinært resultat før skattekostnad		1 291 049	1 324 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 291 049	1 324 328
Årsresultat		1 291 049	1 324 328
Totalresultat		1 291 049	1 324 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 291 049	1 324 328
Sum overføringer og disponeringer		1 291 049	1 324 328



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		28 714 109	28 681 950
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 119 732	3 120 999
Sum varige driftsmidler		31 833 841	31 802 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 833 841	31 802 949
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 273	69 082
Sum fordringer		76 273	69 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 879 779	2 628 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 879 779	2 628 370
Sum omløpsmidler		2 956 052	2 697 452
SUM EIENDELER		34 789 893	34 500 401

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 801 238	5 510 189
Sum opptjent egenkapital		6 801 238	5 510 189
Sum egenkapital		6 805 438	5 514 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 974 896	20 079 817
Øvrig langsiktig gjeld		8 856 751	8 856 751
Sum annen langsiktig gjeld		27 831 647	28 936 568
Sum langsiktig gjeld		27 831 647	28 936 568
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 653	1 701
Leverandørgjeld		145 004	31 808
Annen kortsiktig gjeld		6 151	15 934
Sum kortsiktig gjeld		152 808	49 443
Sum gjeld		27 984 455	28 986 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 789 893	34 500 401



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336140

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 181 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EINERHÅLÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 947 181 408
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 301 080	3 320 994
Sum inntekter		3 301 080	3 320 994
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	107 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 667	1 394
Annen driftskostnad		1 606 044	1 470 950
Sum kostnader		1 733 106	1 579 826
Driftsresultat		1 567 974	1 741 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 293	38 801
Sum finansinntekter		34 293	38 801
Annen finanskostnad		311 218	455 640
Sum finanskostnader		311 218	455 640
Netto finans		-276 925	-416 839
Ordinært resultat før skattekostnad		1 291 049	1 324 328
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 291 049	1 324 328
Årsresultat		1 291 049	1 324 328
Totalresultat		1 291 049	1 324 328
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 291 049	1 324 328
Sum overføringer og disponeringer		1 291 049	1 324 328



Organisasjonsnr: 947 181 408
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

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		28 714 109	28 681 950
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 119 732	3 120 999
Sum varige driftsmidler		31 833 841	31 802 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 833 841	31 802 949
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 273	69 082
Sum fordringer		76 273	69 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 879 779	2 628 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 879 779	2 628 370
Sum omløpsmidler		2 956 052	2 697 452
SUM EIENDELER		34 789 893	34 500 401
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 801 238	5 510 189
Sum opptjent egenkapital	6 801 238	5 510 189
Sum egenkapital	6 805 438	5 514 389
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 974 896	20 079 817
Øvrig langsiktig gjeld	8 856 751	8 856 751
Sum annen langsiktig gjeld	27 831 647	28 936 568
Sum langsiktig gjeld	27 831 647	28 936 568
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 653	1 701
Leverandørgjeld	145 004	31 808
Annen kortsiktig gjeld	6 151	15 934
Sum kortsiktig gjeld	152 808	49 443
Sum gjeld	27 984 455	28 986 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 789 893	34 500 401



Organisasjonsnr: 947 181 408
EINERHÅLÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Einerhåla Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 1728





Velkommen til årsmøte i Einerhåla Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1728>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Einerhåla Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Alf Kåre Klungtveit er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1728.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunvor Karin Kristoffersen
- Inger Knoph

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Sandvik
- Øivind Østrem



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Antoinette De Gast	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Christer Berge Hansen	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Inger Knoph	Sandvikbakken 28
Styremedlem	Gunvor Karin Kristoffersen	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Mathias Sandvik	Sandvikbakken 28
Varamedlem	Rita Maria Silva	Sandvikbakken 28

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Einerhåla Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Einerhåla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947181408, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Sandvikbakken 28

Gårds- og bruksnummer:

37 627

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Einerhåla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 301 080.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 733 106.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brukt mindre på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 291 049 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 803 244 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 677 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Budsjettet med kr. 283 100,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 156 420. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Einerhåla Borettslag.

Lån

Einerhåla Borettslag har lån i handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Har økt med kr. 1 123,-

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Einerhåla Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Einerhåla Borettslags årsregnskap som 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 (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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo 1728.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Einerhållå Borettslag

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 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, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



EINERHÅLÅ BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

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.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 648 008	2 297 104	2 648 008	2 803 244
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 291 049	1 324 328	1 096 802	1 020 173
Tilbakeføring av avskrivning	14 18 667	1 394	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -17 400	-68 256	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 104 921	-1 012 706	-1 093 000	-1 123 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	-32 159	106 145	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	155 236	350 905	3 802	-102 827
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 803 244	2 648 009	2 651 810	2 700 417
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 956 052	2 697 452		
Kortsiktig gjeld	-152 808	-49 443		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 803 244	2 648 009		





EINERHÅLA BORETTSLAG ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 301 080	3 320 484	3 320 000	3 287 000
Andre inntekter		0	510	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 301 080	3 320 994	3 320 000	3 287 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 282	-13 395	-13 395
Styrehonorar	4	-95 000	-94 200	-95 000	-95 000
Avskrivninger	14	-18 667	-1 394	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 545	-9 344	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 293	-79 040	-81 500	-83 325
Konsulenthonorar	6	-3 954	-12 811	-15 000	-10 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-491 573	-278 593	-601 000	-677 000
Forsikringer		-142 200	-133 358	-146 700	-156 420
Kommunale avgifter	8	-274 804	-254 408	-253 703	-283 100
Andre anlegg	9	-176 422	-318 220	-220 000	-220 000
Energi/fyring		-87 941	-39 828	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 381	-133 559	-137 600	-100 284
Andre driftskostnader	10	-213 333	-199 190	-225 700	-242 703
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 733 106	-1 579 826	-1 898 198	-1 989 827
DRIFTSRESULTAT		1 567 974	1 741 168	1 421 802	1 297 173
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 293	38 801	0	0
Finanskostnader	12	-311 218	-455 640	-325 000	-277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-276 925	-416 839	-325 000	-277 000
ÅRSRESULTAT		1 291 049	1 324 328	1 096 802	1 020 173
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 291 049	1 324 328		





EINERHÅLA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 181 408, KUNDENR. 1728

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 494 037	27 494 037
Tomt		215 384	215 384
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 004 688	972 529
Andre varige driftsmidler	14	3 119 732	3 120 999
SUM ANLEGGSMIDLER		31 833 841	31 802 949
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		106	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 167	69 082
Driftskonto OBOS-banken		752 023	520 830
Driftskonto OBOS-banken II		4 394	4 999
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	676
Sparekonto OBOS-banken		2 123 362	2 101 865
SUM OMLØPSMIDLER		2 956 052	2 697 452
SUM EIENDELER		34 789 893	34 500 401
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		6 801 238	5 510 189
SUM EGENKAPITAL		6 805 438	5 514 389
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 974 896	20 079 817
Borettsinnskudd	16	8 856 751	8 856 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 831 647	28 936 568
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 941	0
Leverandørgjeld		145 004	31 808
Påløpte renter		1 653	1 701
Annen kortsiktig gjeld	17	210	15 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 808	49 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 789 893	34 500 401





Pantstillelse	18	38 856 751	38 856 751
Garantiansvar	19	2 607 465	2 692 325

Sandnes , 17.02.2022
Styret i Einerhåla Borettslag

Antoinette De Gast

Christer Berge Hansen

Inger Knoph

Gunvor Karin Kristoffersen





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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 981 796
Idrettsanlegg	205 128
Kabel-tv	114 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 301 080

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 95 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR





Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 545.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 954
SUM KONSULENTHONORAR	-3 954

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-108 099
Drift/vedlikehold VVS	-125 089
Drift/vedlikehold elektro	-3 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 633
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 533
Kostnader dugnader	-445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-491 573

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-75 126
Avløpsavgift	-119 608
Renovasjonsavgift	-80 070
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-274 804

NOTE: 9

ANDRE ANLEGG

Driftstilskudd idrettsanlegg	-176 422
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-176 422

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 828
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 309
Verktøy og redskaper	-11 140
Driftsmateriell	-4 111
Vaktmestertjenester	-152 925
Andre fremmede tjenester	-948
Kontor- og datarekvisita	-2 501
Trykksaker	-1 123
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-4 793
Porto	-877





Bank- og kortgebyr	-3 129
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 333

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 921
Andre renteinntekter	12 725
SUM FINANSINNTEKTER	34 293

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-38 116
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-263 307
Renter på leverandørgjeld	-19
Andre rentekostnader	-9 776
SUM FINANSKOSTNADER	-311 218

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	27 494 037
SUM BYGNINGER	27 494 037

Tomten ble kjøpt i 1990

Gnr.37/bnr.627

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk		
Tilgang 2021	17 400	
Avskrevet i år	-1 933	15 467
Kamera		
Tilgang 2020	45 131	
Avskrevet tidligere	-752	
Avskrevet i år	-9 026	35 353
TV-overvåkning		
Tilgang 2014	146 244	
Avskrevet tidligere	-146 243	
		1
Fellesareal		
Kostpris	1 174 825	1 174 825
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	23 125	
Avskrevet tidligere	-642	





Avskrevet i år	-7 708	14 775
Parkeringsanlegg Kostpris	456 000	456 000
Svømmehall Kostpris	1 423 311	1 423 311
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 119 732
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 667

Fellesareal, parkeringsanlegg og svømmehall avskrives ikke

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 423 175	
Nedbetalt i år	1 014 329	-16 562 496

HANDELSBANKEN 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	497 008	
Nedbetalt i år	90 592	-2 412 400

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-18 974 896**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-8 856 751
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-8 856 751**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-210
---------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-210**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 856 751
-----------------	-----------





Pantelån	18 974 896
TOTALT	27 831 647

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

Bygninger	27 494 037
Tomt	215 384
TOTALT	27 709 421

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 14,8 % av Sandvika Fellesanlegg

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sandvika Fellesanlegg og utgjør kr 2.607.465,-.

Selskapets andel i Sandvika Fellesanlegg vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sandvika Fellesanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

Til orientering vedlegges fellesanleggets regnskap for 2020





Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Fellesterrassen på 6. etasje fikk nye møbler og blomsterkasser. I juni hadde vi dugnad spredt over 2 kvelder med stor suksess. Styret har definitivt planer for 'mer av det samme'.

Borettslagets avløpsrør ble rensert av Rørhag AS.

Befaring av kledningen ble utført av AntiCimex i.f.m. forekomst av mus/rotter bak vegger.

Utføring av tetting bak kledningen i forbindelse med dette blir satt i gang 22. februar 2022.

Rydding/beskjæring av grøntareal rundt blokken ble utført i samarbeid med SFA.

Planlagt videre vedlikehold for 2022 er bl.a. gjennomgang/rens av ventilasjonsrør.

Fjordsidens grøntareal foran blokken skal videre avtales med vakmesterselskap Danielsen og samarbeidspartner.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87935145. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 1728 **Selskapsnavn:** Einerhåla Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Vedtast</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Alf Kåre Klungtveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Gunvor Karin Kristoffersen

Inger Knoph

Varamedlem (2 skal velges)

Mathias Sandvik

Øivind Østrem

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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