



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 745 123  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PETERSAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 224	1 018 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 018 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		986 498	1 669 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 009 318</b>	<b>1 692 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 906</b>	<b>-674 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 980	14 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 980</b>	<b>14 657</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 980</b>	<b>14 657</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 886	-659 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</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		6 435 869	6 435 869
Sum varige driftsmidler		6 435 869	6 435 869
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 435 869	6 435 869
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 371	752 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 371	752 013
Sum omløpsmidler		607 371	752 013
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 043 241</b>	<b>7 187 882</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 086 540	6 046 654
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 086 540</b>	<b>6 046 654</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 088 640</b>	<b>6 048 754</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		879 900	879 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>879 900</b>	<b>879 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>879 900</b>	<b>879 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		54 424	259 228
Annen kortsiktig gjeld		20 277	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 701</b>	<b>259 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>954 601</b>	<b>1 139 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 043 241</b>	<b>7 187 882</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224826

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 745 123  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PETERSAND BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 952 745 123  
PETTERSAND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 224	1 018 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 018 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		986 498	1 669 326
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 009 318</b>	<b>1 692 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 906</b>	<b>-674 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 980	14 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 980</b>	<b>14 657</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 980</b>	<b>14 657</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		39 886	-659 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>





Sum egenkapital	6 088 640	6 048 754
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	879 900	879 900
Sum annen langsiktig gjeld	879 900	879 900
 Sum langsiktig gjeld	 879 900	 879 900
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	54 424	259 228
Annen kortsiktig gjeld	20 277	
Sum kortsiktig gjeld	74 701	259 228
 Sum gjeld	 954 601	 1 139 128
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 043 241</b>	<b>7 187 882</b>



Organisasjonsnr: 952 745 123  
PETERSAND 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

3508 Pettersand Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Pettersand Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 23. mars 2022 kl. 19.00 i Peisestua, Lyngmo barnehage.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pettersand Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Pettersand Borettslag  
avholdes onsdag 23. mars 2022 kl. 19.00 i Peisestua, Lyngmo barnehage.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av solceller på tak  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 02.03.2022  
Styret i Pettersand Borettslag

Sidsel Louise Kristiansen/s/ Svein Angelskår/s/ Kent Grepperud/s/ Mathias D Imrik/s/

Kari Helen Iversen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sidsel Louise Kristiansen	Labråten 88C
Styremedlem	Svein Angelskår	Gerds Vei 5A
Styremedlem	Kent Grepperud	Labråten 86 A
Styremedlem	Mathias D Imrik	Labråten 86 B
Styremedlem	Kari Helen Iversen	Gerds Vei 5 B
Varamedlem	Morten Christiansen	Labråten 82B
Varamedlem	Øystein Løvdal	Labråten 80C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Pettersand Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Pettersand Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952745123, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Gerds Vei 5A-C, 7A-B, 9A-C  
Labråten 80A-C, 82A-B,  
84A-C, 86A-B, 88A-C

Gårds- og bruksnummer:  
212 409

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.

Pettersand 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 PWC Østfold.

BESKYTTET



## STYRETS ARBEID I 2021

1. Det har vært avholdt 4 styremøter i 2021: 14. April, 27. April, 1. Juni, 29. September.

2. De viktigste sakene som har blitt gjennomgått er som følger:

a) **VEDLIKEHOLD:** Kontinuerlig oppfølging av vedlikehold av boligmassen utført ved Trevirke AS v/Thor Johansen er som vanlig en hovedprioritet. Styret er kjent med at beboere ønsker mer fortlgang i det løpende vedlikeholdsarbeidet og har prøvd å få tak i en fagperson som kan supplere Trevirke i vedlikeholdsarbeidet. Det har styret hittil ikke fått til. Pandemien har vært en medvirkende årsak. Under pandemien har det vært stort trykk og etterspørsel etter fagfolk i bygg- og vedlikeholdsbransjen, noe som har vanskeliggjort arbeidet med å få tak i en person som kan bistå Trevirke v/Thor. Men styret vil fortsatt jobbe med saken.

b) **VEDLIKEHOLD SOM HAR BLITT GJENNOMFØRT I 2021:**

Labråten 82a: Øst-vegg i Labråten er skiftet og malt.

Gerds vei 7a: Nedre sør-vegg er skiftet og malt.

Gerds vei 9a: Skiftet ut råtne kledningsbord, nedre del av sørvegg og malt hele veggen.

Det er lagt nytt verandagulv i Labråten 88a, 80b og Gerds vei 7b

I tillegg er det utført en del mindre vedlikeholdsarbeid både i Labråten og i Gerds vei.

Alle gamle lufteventiler/luker i grunnmur i borettslaget er blitt skiftet ut med nye lufteventiler med netting. Dette pga. skadedyr som mus og rotter, som kan komme inn i kjellerne. Arbeidet ble utført av Rolvsøy Blikkenslager-verksted.

Alle brannsløkkingsapparater i borettslaget er blitt kontrollert og etterfylt med nytt skum. Arbeidet ble utført av Brannverntjenesten AS.

Det gjenstår noe arbeid vedr. pipehatter og feieluke. Dette vil bli utført i starten på 2022.

c) **ØKONOMI:** Det påligger styret å forvalte borettslagets økonomi på en forsvarlig måte. Borettslagets økonomi har vært, og er fremdeles god, men en god del av de oppsparte midlene er brukt opp i forbindelse med det pålagte arbeidet med stikkledninger og påfølgende asfaltering som ble fullført høsten 2019. I 2021 er det totalt brukt kr. 312.806,- til vedlikehold. I 2022 er det budsjettert med ca. samme beløp.

BESKYTTET



Pr. 31.12.21 har borettslaget kr. 286.624 på driftskonto, og kr. 320.746 på sparekonto. Basert på dagens inntektsnivå og med forventede økte utgifter og vedlikeholdsoppgaver vil det framover bli behov for mer penger til årlig løpende vedlikehold og øvrige driftskostnader. Det forutsettes at husleien etterhvert må økes for å opprettholde forsvarlig økonomi.

- d) **SØKNADER OG GODKJENNINGER:** Styret har løpende behandlet søknader som har blitt meldt inn til styret. Det er i hovedsak søknader om ladebokser til el-bil, samt varmpumper og utebod. Det har i 2021 blitt utarbeidet retningslinjer og søknadsskjema for ladebokser og varmpumper hvor all info vedrørende dette ligger på Vibbo.
- e) **NYE ANDELSEIERE:** Borettslaget har fått 2 nye andelseiere i 2021 – henholdsvis i Gerds vei 9a og Labråten 84b.
- f) **INFORMASJONSFLYTEN I BORETTSLAGET:** Vibbo forenkler informasjonsflyten mellom beboerne og styret, og styret vil i hovedsak bruke Vibbo som informasjonskanal. Styrets målsettingen er å få lagt ut mest mulig informasjon som berører andelseierne og som kan bidra til å øke interessen og gi et positivt engasjement i borettslaget.

## PLANER FOR 2022:

**DUGNAD:** Vårens vakreste eventyr? Det vil som vanlig på vårparten bli avholdt dugnad i borettslagets fellesareal. Styret oppfordrer alle beboere til å være med – det er en fin måte å bli kjent med hverandre på, og jo fler som deltar, jo hyggeligere er det og vi blir også fortere ferdig. Så slipper noen få å bruke lenger tid på jobben.  
Dugnaden er i år satt til fredag 6.mai – 8.mai.

**VEDLIKEHOLD:** Styret ønsker i 2022 å få utført fasadevask på en del av husrekkene i borettslaget. Styret vil innhente priser fra firmaer som driver med fasadevask. Styret vil også utarbeide en oversikt og plan på øvrige vedlikeholdsoppgaver i 2022. Etterhvert må det også utarbeides en langtidspan på de større vedlikeholdsoppgavene.

**STRØMPETREKKING AV RØR I LABRÅTEN:** Vedrørende arbeidet med stikkledninger i borettslaget 2019, ble det besluttet å vente med å strømpetrekke en rørstrekning i Labråten. Grunnen til det var at styret mente prisen pr. løpemeter virket høy og ønsket å sjekke ut dette, samt at rørstrekningen det var snakk om ikke var i dårlig forfatning, og det var dermed ikke pålagt å strømpetrekke. Men det er avgjort lurt å få gjort det før det har gått for lang tid. Derfor ønsker styret å innhente priser på dette og få gjort dette forhåpentligvis i løpet av 2022.

BESKYTTET



## 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 **1 036 224,-**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 009 318,-**.

### **Resultat**

Årets resultat på kr **39 886,-** 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 **532 670,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

BESKYTTET



## 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 306 000,- til større vedlikehold som omfatter ytre vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%. Eiendomsskatten er økt til 3,40 promille.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 239,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pettersand Borettslag.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning med 2% grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Pettersand Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Pettersand 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Pettersand 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>.

Sarpsborg, 4. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>492 784</b>	<b>1 152 209</b>	<b>492 784</b>	<b>532 670</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	39 886	-659 425	216 283	44 399
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>	<b>216 283</b>	<b>44 399</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>532 670</b>	<b>492 784</b>	<b>709 067</b>	<b>577 069</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	607 371	752 013		
Kortsiktig gjeld	-74 701	-259 229		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>532 670</b>	<b>492 784</b>		

BESKYTTET



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 224	1 005 984	1 006 000	1 036 000
Andre inntekter		0	12 080	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 036 224</b>	<b>1 018 064</b>	<b>1 006 000</b>	<b>1 036 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-66 290	-66 290	-68 110	-67 947
Konsulenthonorar	6	-1 931	-3 049	-3 000	-2 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-312 806	-1 031 619	-151 000	-306 000
Forsikringer		-105 685	-94 206	-97 315	-109 912
Kommunale avgifter	8	-319 525	-299 095	-278 652	-306 096
TV-anlegg/bredbånd		-154 976	-147 835	-152 270	-159 976
Andre driftskostnader	9	-17 210	-19 282	-18 350	-20 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 009 318</b>	<b>-1 692 146</b>	<b>-799 717</b>	<b>-1 003 601</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>26 906</b>	<b>-674 082</b>	<b>206 283</b>	<b>32 399</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 980	14 657	10 000	12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 980</b>	<b>14 657</b>	<b>10 000</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>39 886</b>	<b>-659 425</b>	<b>216 283</b>	<b>44 399</b>
Til opptjent egenkapital		39 886	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-659 425		

BESKYTTET



**PETTERSAND BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 745 123, KUNDENR. 3508**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	5 980 419	5 980 419
Tomt		455 450	455 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 435 869</b>	<b>6 435 869</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		286 625	137 008
Sparekonto OBOS-banken		320 747	615 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>607 371</b>	<b>752 013</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 043 241</b>	<b>7 187 882</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Opptjent egenkapital		6 086 540	6 046 654
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 088 640</b>	<b>6 048 754</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	12	879 900	879 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>879 900</b>	<b>879 900</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 424	259 229
Annen kortsiktig gjeld	13	20 277	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 701</b>	<b>259 229</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 043 241</b>	<b>7 187 882</b>
Pantstillelse		1 924 900	1 924 900
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 02.03.2022  
Styret i Pettersand Borettslag

Sidsel Louise Kristiansen/s/

Svein Angelskår/s/

Kent Grepperud/s/

Mathias D Imrik/s/

Kari Helen Iversen/s/

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.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 036 224
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 036 224</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 931</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-253 117
Drift/vedlikehold VVS	-35 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 437
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-312 806</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-95 592
Kommunale avgifter	-223 933
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-319 525</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-13 800
Andre kontorkostnader	-696
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 421
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 210</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	742
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 238
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 980</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1971	2 835 618
Rehabilitering	3 144 801
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 980 419</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.212/bnr.409

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

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-879 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-879 900</b>

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 900
<b>TOTALT</b>	<b>879 900</b>

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

Bygninger	5 980 419
Tomt	455 450
<b>TOTALT</b>	<b>6 435 869</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-20 277
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 277</b>



**[INNKOMNE FORSLAG]**

**FORSLAG TIL ETTERISOLERING/SOLCELLEPANEL**

**Forslagsstiller:** Morten Christiansen, Labråten 82b

**Saksinformasjon:**

Pg.a. høye strømpriser, så varsles det at det etterhvert skal komme ekstra stønader til tiltak for å senke strømforbruk, høyere stønader til etterisolasjon og solpanel på tak.

Er det noe vi i Pettersand borettslag skal undersøke videre? Vet at det har blitt diskutert å legge ekstra isolasjon på loftet. Skal vi undersøke om det er mulig å få støtte til det gjennom ENOVA?

[https://www.otovo.no/blog/solcellepanel-solceller/ny\\_enova-stotte\\_solceller/](https://www.otovo.no/blog/solcellepanel-solceller/ny_enova-stotte_solceller/)

**Forslag til vedtak:** Godkjent

**Styrets innstilling:** Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede hva som kan gjøres for å energieffektivisere leilighetene, og undersøke mulighetene for økonomisk støtte på de ulike tiltak. Dette vil også være noe som kan bli lagt inn i fremtidsplanen for vedlikehold.

**Vedtak:** Styret vil utrede saken.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Sidsel Kristiansen    Labråten 8c

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kari Strømsæther    Gerds vei 9c

Mathias Imrik    Labråten 86b

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Svein Angelskår    Gerds vei 5a

Kari Iversen    Gerds vei 5b

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Morten Christiansen    Labråten 82b

2. Øystein Løvdal    Labråten 80c

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Sidsel Kristiansen    Labråten 88c

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Svein Angelskår    Gerds vei 5a

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Styret

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Skilt

Skilt til postkasse bestilles hos styreleder i borettslaget.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962259. 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](mailto: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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**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..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Oppgradering vann og avløp ute
2014	Utbedring av grunn/asfalt
2013	Strømpetrekking av avløpsrør
2012	Rehabilitering av pipene
2011	Løpende vedlikehold av Thor Johansen
2010	Montert Radonvifter i 3 boliger





3508 Pettersand Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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

BESKYTTET