



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 683 949	1 869 849
Sum inntekter		1 683 949	1 869 849
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 875	24 559
Annen driftskostnad		916 055	840 517
Sum kostnader		991 750	887 896
Driftsresultat		692 199	981 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289	
Sum finansinntekter		289	0
Annen finanskostnad		353 995	233 857
Sum finanskostnader		353 995	233 857
Netto finans		-353 706	-233 857
Ordinært resultat før skattekostnad		338 493	748 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 493	748 096
Årsresultat		338 493	748 096
Totalresultat		338 493	748 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 493	748 096
Sum overføringer og disponeringer		338 493	748 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		178 144	231 019
Sum varige driftsmidler		47 268 144	47 321 019
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		47 287 537	47 321 019
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 421	123 821
Sum fordringer		34 421	123 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		254 761	68 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 761	68 207
Sum omløpsmidler		289 181	192 028
SUM EIENDELER		47 576 719	47 513 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 295 483	15 956 990
Sum opptjent egenkapital		16 295 483	15 956 990
Sum egenkapital		16 385 483	16 046 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 241 009	12 534 810
Øvrig langsiktig gjeld		18 855 297	18 836 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 096 306	31 370 810
Sum langsiktig gjeld		31 096 306	31 370 810
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 784	1 340
Leverandørgjeld		10 438	25 869
Annen kortsiktig gjeld		81 707	68 039
Sum kortsiktig gjeld		94 930	95 247
Sum gjeld		31 191 236	31 466 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 576 719	47 513 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495285

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 683 949	1 869 849
Sum inntekter		1 683 949	1 869 849
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 875	24 559
Annen driftskostnad		916 055	840 517
Sum kostnader		991 750	887 896
Driftsresultat		692 199	981 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		289	
Sum finansinntekter		289	0
Annen finanskostnad		353 995	233 857
Sum finanskostnader		353 995	233 857
Netto finans		-353 706	-233 857
Ordinært resultat før skattekostnad		338 493	748 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 493	748 096
Årsresultat		338 493	748 096
Totalresultat		338 493	748 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 493	748 096
Sum overføringer og disponeringer		338 493	748 096



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		178 144	231 019
Sum varige driftsmidler		47 268 144	47 321 019
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 393	
Sum finansielle anleggsmidler		19 393	0
Sum anleggsmidler		47 287 537	47 321 019
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 421	123 821
Sum fordringer		34 421	123 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		254 761	68 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 761	68 207
Sum omløpsmidler		289 181	192 028
SUM EIENDELER		47 576 719	47 513 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000



Sum innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 295 483	15 956 990
Sum opptjent egenkapital	16 295 483	15 956 990
Sum egenkapital	16 385 483	16 046 990
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 241 009	12 534 810
Øvrig langsiktig gjeld	18 855 297	18 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 096 306	31 370 810
Sum langsiktig gjeld	31 096 306	31 370 810
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 784	1 340
Leverandørgjeld	10 438	25 869
Annen kortsiktig gjeld	81 707	68 039
Sum kortsiktig gjeld	94 930	95 247
Sum gjeld	31 191 236	31 466 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 576 719	47 513 047



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN 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

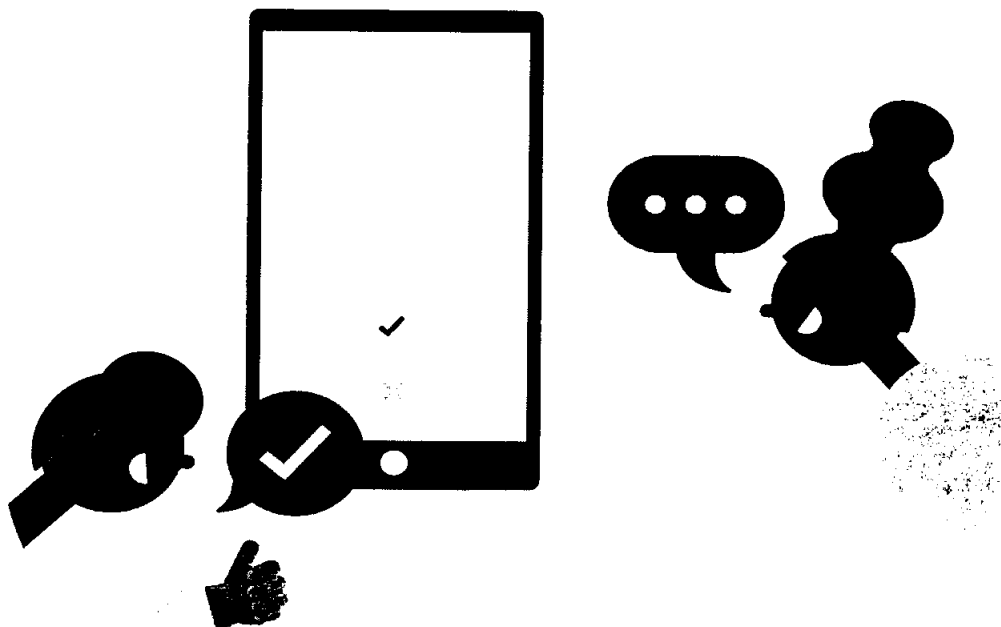
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Badstuvegen Borettslag

1. juni 2023

Selskapsnummer: 4011







Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Badstuvegen Borettslag
avholdes torsdag 1. juni 2023 kl. 17 i Badstuvegen, tunet.

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 2022**
 - A. Årsrapport og regnskap for 2022
 - B. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
3. **GODTGJØRELSE**
 - A. Styret
 - B. Andre godtgjørelser
4. **INGEN INNKOMNE FORSLAG TIL SAKER**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE, se innstilling fra valgkomiteen**
 - A. Styreleder er ikke på valg. (Sitter 1 år til.)
 - B. Valg av to styremedlemmer for 2 år. (På valg: H. Skåden og B. Øyjordet.)
 - C. Valg av to varamedlemmer for 1 år. (På valg: H. Sporild og G. Bekkelund)
 - D. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - E. Valg av valgkomite for 1 år (to personer)

Brumunddal 2. mai 2023

Styret i Badstuvegen Borettslag


Ole Petter Nielsen


Bjørn Øyjordet


Henrik Skåden

Protokollen blir tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Petter Nielsen	Badstuvegen 4 G
Styremedlem	Bjørn Øyjordet	Badstuvegen 6 C
Styremedlem	Henrik Skåden	Badstuvegen 4 A
Varamedlem	Grethe Bekkelund	Badstuvegen 4 F
Varamedlem	Helge Sporild	Badstuvegen 4 G

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ole Petter Nielsen		Badstuvegen 4 G
Varadelegert		
Henrik Skåden		Badstuvegen 4 A

Valgkomiteen

Grete Øyjordet		Badstuvegen 6 C
Torill Høgsveen		Badstuvegen 4 A

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Badstuvegen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Badstuvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915087566, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 250 252

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 7 styremøter og behandlet 37 saker i tillegg til en del orienteringssaker og uformell oppfølging. Møtene har stort sett vært avholdt hos styrelederen og hos OBOS på Hamar.

Økonomisk krevende start for det nye styret.

Det viste seg fort sommeren 2022 at stigende priser og avgifter medførte at borettslaget i en periode ikke hadde tilstrekkelig likviditet til å betale regninger. Vi fikk raskt rede på fra vår veileder i OBOS at det var styrets oppgave å få økonomien under kontroll.

Tiltak som ble gjennomført.

Styret måtte be enkelte leverandører om betalingsutsettelse til økonomien bedret seg. Vi møtte forståelse hos de vi tok kontakt med, men mer drastiske tiltak måtte til.

Økning av beboernes a-konto innbetaling for fjernvarme.

Det ble klart at nivået på innbetaling for fjernvarme var alt for lavt i forhold til kostnadene. Det ble dermed styrets oppgave å bringe innbetalingen til et forsvarlig nivå. Etter drøfting med rådgiver gjorde styret vedtak om å øke a-konto innbetalingen for fjernvarme med 200 %, dvs. en tredobling av det beløpet vi tidligere hadde betalt pr mnd. Dette ble gjeldende fra august 2022.

Årsavregningen.

Avregningen baserer seg på avlesning 30. oktober. Da hadde det nye a-konto beløpet blitt innkrevd i 3 måneder. Det betyr at i 9 måneder, fra 1. november 2021 til august 2022 hadde hver boenhet betalt mindre enn vi burde ha gjort i forhold til kostnaden. Dette medførte at mange fikk en uventet stor regning ved årsoppgjøret. Vi håper dette ikke skal gjenta seg ved årsavregningen 2023.

Nytt tak.

Det forrige styrets langvarige arbeid med reklamasjon medførte at det på sommeren 2022 ble lagt nytt takbelegg på begge byggene. En liten lekkasje i nr. 4, under en regnskur før arbeidet var fullført, ble rapportert og kontrollert av forsikringsselskapet. Det var heldigvis ikke oppstått synlig skade.

Brannøvelse.

Med velvillig bistand fra brannvesenet avholdt vi rømningsøvelse 31. august hvor alle etter instruksjon fikk anledning til å slokke med pulverapparat.

Gressklipping, brøyting og grusing.

Avtalen med Dobloug maskin om brøyting og grusing er videreført og har fungert greit også i vinter. Avtalen med O.A. Hjelt om plenklipping ble sagt opp etter sommeren 2022. Styret arbeider med å finne en ny løsning.

Trivselskomiteen m/følge.

Stor takk til alle som har bidratt; både kvinner og menn. Dessverre satte vår elendige likviditet stopper for jordbærfest sommeren 2022. Det ble imidlertid gjennomført en trivelig grillfest på sommeren og en tradisjonell og fin julegrantenning. Einar hadde skaffet et særdeles prektig juletre!

Stor takk til alle dere som sørger for at det er fint og hyggelig på uteområdet både sommer og vinter.



Velkommen til de nye.

Svært hyggelig å få nye naboer i nr 6 på slutten av 2022. Even Lerbakken og May Helene Evensen er hjertelig velkomne i Badstuvegen Borettslag.

Vi minnes.

Vår gode nabo Thor Gullhav gikk bort etter noe tids sykdom i slutten av november 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Badstuvegen Borettslag.

Lån

Badstuvegen Borettslag har lån i OBOS-banken. Dette er et annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente. I mai 2023 var renten på 4,65 %. Effektiv rente 4,76 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en 6 % økning i forretningsførerhonoraret for regnskapsåret 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Badstuvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Badstuvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Vedlegg.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 5. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		96 781	210 160	96 781	194 252
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		338 493	748 096	383 648	309 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	52 875	24 559	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-158 344	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-293 801	-327 690	-321 000	-247 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-400 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-96	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		97 471	-113 379	62 648	62 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		194 251	96 781	159 429	256 652
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		289 181	192 028		
Kortsiktig gjeld		-94 930	-95 247		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		194 251	96 781		

**BADSTUVEGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		647 638	562 087	581 888	474 000
Innkrevde felleskostnader	2	709 440	659 376	709 112	922 000
Andre inntekter	3	326 871	248 386	230 000	522 096
SUM DRIFTSINNEKTER		1 683 949	1 469 849	1 521 000	1 918 096
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	15	-52 875	-24 559	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 300	-5 200	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 620	-71 475	-75 337	-78 000
Konsulenthonorar	7	-16 461	-20 523	-15 375	-15 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-37 422	-86 464	-66 150	-80 000
Forsikringer		-51 513	-48 384	-49 920	-57 000
Kommunale avgifter	9	-300 836	-273 127	-291 900	-241 032
Energi/fyring	10	-267 903	-199 383	-168 000	-460 064
TV-anlegg/bredbånd		-105 039	-100 358	-105 000	-113 000
Andre driftskostnader	11	-54 360	-32 004	-47 250	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-991 750	-887 896	-851 352	-1 134 696
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		692 199	581 953	669 648	783 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		692 199	981 953	669 648	783 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	289	0	0	0
Finanskostnader	13	-353 995	-233 857	-286 000	-474 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-353 706	-233 857	-286 000	-474 000
ÅRSRESULTAT		338 493	748 096	383 648	309 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		338 493	748 096		



BADSTUVEGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 090 000	41 090 000
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andre varige driftsmidler	15	178 144	231 019
Miljøbankkonto, øremerket		19 393	0
SUM ANLEGGSMIDLER		47 287 537	47 321 019
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 739	8 453
Andre kortsiktige fordringer	16	23 682	55 498
Energiavregning		0	57 557
Vann/kloakkavregning		0	2 313
Driftskonto OBOS-banken		254 761	68 207
SUM OMLØPSMIDLER		289 181	192 028
SUM EIENDELER		47 576 719	47 513 047

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	17	16 295 483	15 956 990
SUM EGENKAPITAL		16 385 483	16 046 990

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 241 009	12 534 810
Borettsinnskudd	19	18 836 000	18 836 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	19 297	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 096 306	31 370 810

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 438	25 869
Påløpte renter		2 784	1 340
Energiavregning	21	43 624	0
Vann/kloakkavregning	22	2 755	0
Annen kortsiktig gjeld	23	35 329	68 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 930	95 247

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 576 719	47 513 047
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	47 090 000	47 090 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 03.05.2023
Styret i Badstuvegen Borettslag

Ole Petter Nielsen /s/

Bjørn Øyjordet /s/

Henrik Skåden /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Badstuvegen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	709 440
Kapitalkostnader på IN-lån	612 185
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	35 453
Overført til kapitalkostnader	-647 638
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	709 440

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fjernvarme dekket av andeleierne, fjr. Note 10	244 340
Vann/Kloakk dekket av andelsierne, fjr. Note 9	82 530
SUM ANDRE INNTEKTER	326 871

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 461
SUM KONSULENTHONORAR	-16 461

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-2 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 380
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 422

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 818
Vann/Kloakk dekket av andelsierne, jfr. Note 3	-82 530
Vann- og avløpsavgift gjelder abonnement gebyr	-68 880
Renovasjonsavgift	-60 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 836

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 563
Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. Note 3	-244 340
SUM ENERGI / FYRING	-267 903

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-599
Snørydding	-29 125
Gressklipping	-10 530
Andre fremmede tjenester	-7 615
Kontor- og datarekvisita	-1 461
Andre kontorkostnader	-453
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-2 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 369

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96
SUM FINANSINTEKTER	289

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-353 837
Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	-353 995

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	41 090 000
SUM BYGNINGER	41 090 000

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.1/bnr.250 og 252

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk

Tilgang 2020	106 074	
Avskrevet tidligere	-30 055	
Avskrevet i år	-21 215	
		54 804

Vannanlegg

Tilgang 2021	158 344	
Avskrevet tidligere	-3 344	
Avskrevet i år	-31 660	
		123 340

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	178 144
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-52 875
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN lån	14 704
Avsatte/periodiserte innt/kost	8 978
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 682

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 706 037
Egenkapital fra IN tidligere	15 363 519
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-774 073
SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 295 483

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2015	-28 254 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	355 671
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	293 801
Nedbetalt tidligere, IN	15 363 519
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-12 241 009

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-18 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 836 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 297
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 297



NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode okt - des.2022 -110 016

SUM INNETEKTER -110 016

KOSTNADER

Fjernvarmeperiode okt-des.2022 66 392

SUM KOSTNADER 66 392

SUM ENERGIAVREGNING -43 624

Fjernvarme avregnes pr. 30.09.2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22

VANN- OG KLOAKKAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode okt-des 2022 -20 508

SUM INNETEKTER -20 508

KOSTNADER

Vann/kloakk periode okt-des.2022 17 753

SUM KOSTNADER 17 753

SUM VANN- OG KLOAKKAVREGNING -2 755

Vann/kloakk avregnes pr. 30.09.2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -35 329

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35 329



NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 836 000
Pantelån	12 241 009
Beregnete IN-forpliktelse	14 589 446
TOTALT	45 666 455

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 090 000
Tomt	6 000 000
TOTALT	47 090 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650667. 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 skadeområdet 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

Selskapsnummer: 4011 Selskapsnavn: Badstuvegen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

