



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 301 425	1 359 229
Sum inntekter		1 301 425	1 359 229
Kostnader			
Lønnskostnad		167 259	148 813
Annen driftskostnad		574 805	485 903
Sum kostnader		742 063	634 716
Driftsresultat		559 362	724 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 632	10 021
Sum finansinntekter		8 632	10 021
Annen finanskostnad		231 517	284 123
Sum finanskostnader		231 517	284 123
Netto finans		-222 885	-274 102
Ordinært resultat før skattekostnad		336 477	450 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 477	450 411
Årsresultat		336 477	450 411
Totalresultat		336 477	450 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 477	450 411
Sum overføringer og disponeringer		336 477	450 411



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		38 000 000	38 000 000
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 177	33 690
Sum fordringer		35 177	33 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 085	1 064 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 085	1 064 234
Sum omløpsmidler		1 198 262	1 097 924
SUM EIENDELER		39 198 262	39 097 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 083 058	14 746 582
Sum opptjent egenkapital		15 083 058	14 746 582
Sum egenkapital		15 208 058	14 871 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 486 924	12 737 592
Øvrig langsiktig gjeld		11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 886 924	24 137 592
Sum langsiktig gjeld		23 886 924	24 137 592
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 486	40 779
Leverandørgjeld		9 658	16 840
Skyldige offentlige avgifter		2 839	3 845
Annen kortsiktig gjeld		49 296	27 287
Sum kortsiktig gjeld		103 280	88 751
Sum gjeld		23 990 204	24 226 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 198 262	39 097 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292776

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 578 907
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UELANDSGATE 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 301 425	1 359 229
Sum inntekter		1 301 425	1 359 229
Kostnader			
Lønnskostnad		167 259	148 813
Annen driftskostnad		574 805	485 903
Sum kostnader		742 063	634 716
Driftsresultat		559 362	724 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 632	10 021
Sum finansinntekter		8 632	10 021
Annen finanskostnad		231 517	284 123
Sum finanskostnader		231 517	284 123
Netto finans		-222 885	-274 102
Ordinært resultat før skattekostnad		336 477	450 411
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 477	450 411
Årsresultat		336 477	450 411
Totalresultat		336 477	450 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 477	450 411
Sum overføringer og disponeringer		336 477	450 411



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		38 000 000	38 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 000 000	38 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 177	33 690
Sum fordringer		35 177	33 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 085	1 064 234
Sum omløpsmidler		1 198 262	1 097 924
SUM EIENDELER		39 198 262	39 097 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 083 058	14 746 582



Sum opptjent egenkapital	15 083 058	14 746 582
Sum egenkapital	15 208 058	14 871 582
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 486 924	12 737 592
Øvrig langsiktig gjeld	11 400 000	11 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 886 924	24 137 592
Sum langsiktig gjeld	23 886 924	24 137 592
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 486	40 779
Leverandørgjeld	9 658	16 840
Skyldige offentlige avgifter	2 839	3 845
Annen kortsiktig gjeld	49 296	27 287
Sum kortsiktig gjeld	103 280	88 751
Sum gjeld	23 990 204	24 226 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 198 262	39 097 924



Organisasjonsnr: 990 578 907
UELANDSGATE 24 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:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Bråten	Uelands Gate 24 A	2021-2022
Styremedlem	Arne Gerø	Lilloseterveien 54 B	2021-2023
Styremedlem	Ida Katharina Paus	Uelands Gate 24 A	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Uelandsgate 24 Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Uelandsgate 24 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990578907, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Uelandsgate 24

Gårds- og bruksnummer:218/161

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.

Uelandsgate 24 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt en del å hankses med i 2021. Styret har blant annet ordnet reparasjon av varmtvannstankene, skaffet en ekstra dunk til pappavfall, kjøpt inn ny benk til bakgården, ordnet bortkjøring av diverse avfall/rot, ordnet reparasjon av porten, skrevet avtale med nytt vaktmester- og renholdsfirma, samt bestilt fiber som skal installeres i løpet av vår/sommer 2022.



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 1 301 425.

Dette er i samsvar med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 742 063.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 336 477 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 1 094 982 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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

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 3 072. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uelandsgate 24 Borettslag.

Lån

Uelandsgate 24 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uelandsgate 24 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Uelandsgate 24 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LPP1A-ECS5B-TNK11-DGISV-AMQWT-ABXNW



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 17:28:58 UTC



Penneo document key: LPP1A-EC55B-TNK11-DG15V-AMQWT-ABXNW

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 009 174	813 165	1 009 174	1 094 982
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		336 477	450 411	236 942	551 690
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-250 668	-199 397	-244 000	-243 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-55 006	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		85 809	196 008	-7 058	308 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 982	1 009 173	1 002 116	1 403 672
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 198 262	1 097 924		
Kortsiktig gjeld		-103 280	-88 751		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 094 982	1 009 173		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		482 185	483 520	480 396	470 100
Innkrevde felleskostnader	2	819 240	819 240	819 604	818 900
Andre inntekter		0	1 463	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 301 425	1 304 223	1 300 000	1 289 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-87 259	-88 813	-96 800	-96 800
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 723	-7 388	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-81 000	-83 500
Konsulenthonorar	6	-27 795	-20 920	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-58 696	-38 719	-150 000	-70 000
Forsikringer		-68 648	-64 665	-69 600	-69 900
Kommunale avgifter	8	-104 729	-103 466	-110 158	-107 110
Energi/fyring		-75 294	-37 278	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 361	-129 165	-132 500	-133 000
Andre driftskostnader	9	-21 433	-5 425	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-742 063	-634 716	-827 058	-737 310
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		559 362	669 507	472 942	551 690
Innbetalt andel fellesgjeld		0	55 006	0	0
DRIFTSRESULTAT		559 362	724 513	472 942	551 690
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 632	10 021	0	0
Finanskostnader	11	-231 517	-284 123	-236 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-222 885	-274 102	-236 000	0
ÅRSRESULTAT		336 477	450 411	236 942	551 690
Overføringer:					
Til annen egenkapital		336 477	450 411		



10

Uelandsgate 24 Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 400 000	30 400 000
Tomt		7 600 000	7 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		38 000 000	38 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 000	32 840
Andre kortsiktige fordringer	13	1 107	850
Driftskonto OBOS-banken		553 396	454 378
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 127	2 610
Sparekonto OBOS-banken		608 562	607 246
SUM OMLØPSMIDLER		1 198 262	1 097 924
SUM EIENDELER		39 198 262	39 097 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	14	15 083 058	14 746 582
SUM EGENKAPITAL		15 208 058	14 871 582
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 486 924	12 737 592
Borettsinnskudd	16	11 400 000	11 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 886 924	24 137 592
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 075	16 925
Leverandørgjeld		9 658	16 840
Skyldige offentlige avgifter	17	2 839	3 845
Påløpte renter		21 382	20 636
Påløpte avdrag		20 104	20 143
Annen kortsiktig gjeld	18	32 221	10 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 280	88 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 198 262	39 097 924
Pantstillelse	19	42 400 000	42 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Uelandsgate 24 Borettslag

Martin Bråten/s/

Arne Gerø/s/

Ida Katharina Paus/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.



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	774 540
Kabel-tv	44 700
Kapitalkostnader (IN)	476 446
Reg. kapitalkostnader(IN)	5 739
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-482 185
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	819 240

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-60 233
Påløpte feriepenger	-6 144
Arbeidsgiveravgift	-20 638
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 259

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000,-

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 723,-

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 795
SUM KONSULENTHONORAR	-27 795

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 471
Drift/vedlikehold elektro	-7 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 978
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 696

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

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

Vann- og avløpsavgift	-45 081
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 729

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer	-2 598
Vaktmestertjenester	-1 969
Renhold ved firmaer	-2 725
Andre fremmede tjenester	-8 225
Trykksaker	-230
Andre kontorkostnader	-2 556
Porto	-433
Bankgebyr	-2 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 433

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 316
SUM FINANSINNTEKTER	8 632

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-231 517
SUM FINANSKOSTNADER	-231 517

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	30 400 000
SUM BYGNINGER	30 400 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.218/bnr.161

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	1 107
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 107

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 792 639
Egenkapital fra IN tidligere	13 194 520
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-904 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 083 058

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	667 888
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 668
Nedbetalt tidligere, IN	13 194 520
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 486 924
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 486 924

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-11 400 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 400 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 127
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 712
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 839

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 144
Påløpte kostnader	-26 078
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 221

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 400 000
Pantelån	12 486 924
Påløpte avdrag	20 104
Beregnete IN-forpliktelser	12 290 419
TOTALT	36 197 447

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

Bygninger	30 400 000
Tomt	7 600 000
TOTALT	38 000 000



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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881876. 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 lekkeplassutstyr. 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20. mai og 20. november** på borettslagets felleslån. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.