



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 018 342  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL BULLGARIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### 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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		244 944	244 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>244 944</b>	<b>244 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 846	6 454
Annen driftskostnad		292 423	159 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>299 269</b>	<b>166 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 325</b>	<b>78 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		757	1 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>757</b>	<b>1 438</b>
Annen finanskostnad		9 266	11 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 266</b>	<b>11 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 509</b>	<b>-9 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 834	68 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</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		417 766	417 766
Sum varige driftsmidler		417 766	417 766
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		420 766	420 766
<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		359 663	438 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 663	438 874
Sum omløpsmidler		359 663	438 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 429</b>	<b>859 640</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		234 104	296 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>234 104</b>	<b>296 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>234 704</b>	<b>297 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		411 223	428 193
Øvrig langsiktig gjeld		131 400	131 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>542 623</b>	<b>559 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>542 623</b>	<b>559 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 102	
Annen kortsiktig gjeld			2 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 102</b>	<b>2 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>545 726</b>	<b>562 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 429</b>	<b>859 640</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458349

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 018 342  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL BULLGARIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### 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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 954 018 342  
AL BULLGARIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		244 944	244 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>244 944</b>	<b>244 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		6 846	6 454
Annen driftskostnad		292 423	159 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>299 269</b>	<b>166 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-54 325</b>	<b>78 526</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		757	1 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>757</b>	<b>1 438</b>
Annen finanskostnad		9 266	11 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 266</b>	<b>11 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 509</b>	<b>-9 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 834	68 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>



Organisasjonsnr: 954 018 342  
AL BULLGARIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		417 766	417 766
Sum varige driftsmidler		417 766	417 766

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000

Sum anleggsmidler		420 766	420 766
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
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		359 663	438 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 663	438 874

Sum omløpsmidler		359 663	438 874
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 429</b>	<b>859 640</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	234 104	296 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>234 104</b>	<b>296 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>234 704</b>	<b>297 537</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	411 223	428 193
Øvrig langsiktig gjeld	131 400	131 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>542 623</b>	<b>559 593</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>542 623</b>	<b>559 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	3 102	
Annen kortsiktig gjeld		2 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 102</b>	<b>2 510</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>545 726</b>	<b>562 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>780 429</b>	<b>859 640</b>



Organisasjonsnr: 954 018 342  
AL BULLGARIEN 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

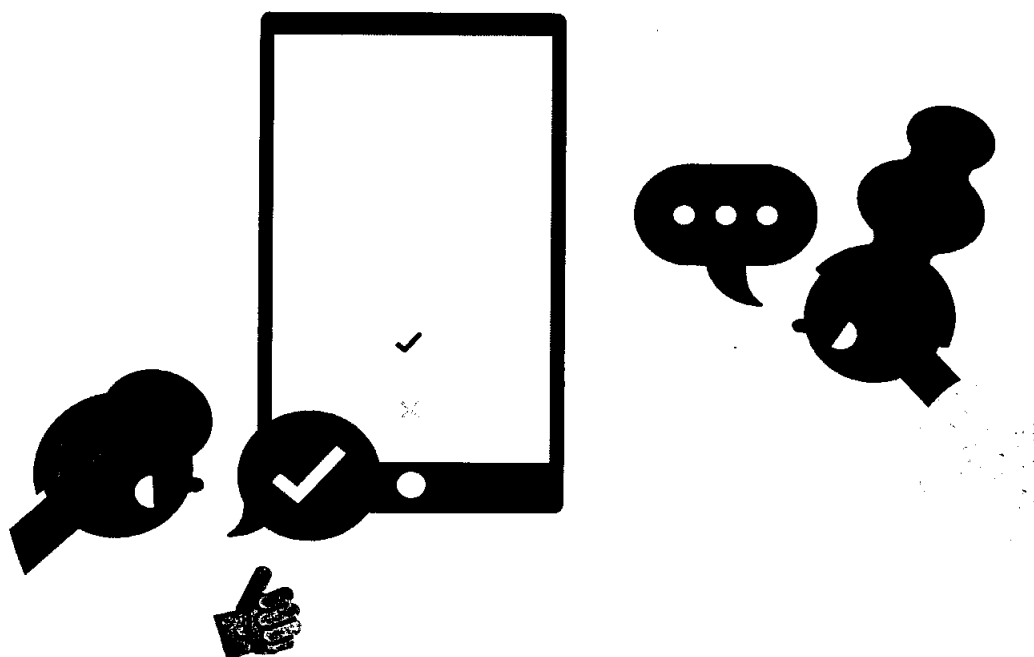
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

AL Bullgarien Borettslag

1. juni 2022

Selskapsnummer: 4933





## Velkommen til årsmøte i AL Bullgarien Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

1. juni 2022 kl. 18:00, i Obos' lokaler i Storgata 51, Elverum (underetasje i boligblokk).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

På grunn av innkommet sak (nr.5) vil det i år avholdes fysisk møte og analog avstemming for frammøtte eiere. Digital avstemming utgår dermed i år.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Omdisponering av fellesareal
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i AL Bullgarien Borettslag



Sak 1

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**  
Johan G. Nilsen og Ann-Merete Havn.

**Forslag til vedtak**  
Johan G. Nilsen og Ann-Merete Havn er valgt.

Sak 3

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]



**Vedlegg**

1. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 8 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 8 000,-.

Sak 5

**Omdisponering av fellesareal**

**Forslag fremmet av:**

Heidi Glesaaen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Området mellom museumsvegen 2 og 4 er i dag nedkjørt plen. Foreslår å gruse opp hele området for parkering og sette opp søppelskur til dunkene.

**Styrets innstilling**

Styret mener at plenen bør bevares som den er, og oppfordrer alle til å unngå bilbruk på plener i borettslaget.(ref husordensregler). Søppelskur har i tidligere styremøter blitt satt på vent mens vi gjennomfører dyre og viktige vedlikeholdsoppgaver. Dette er fortsatt styrets argument mot å gå videre med bygging av søppelskur nå.

**Forslag til vedtak**

Hente inn anbud for å få oversikt over kostnadene ved grusing av gårds plass samt bygging av søppelskur.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 1: ekstraordinært på valg i år fordi Johan ønsker å frasi seg vervet 1 år før perioden hans er over.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann-Merete Havn

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Kai Hiaasen

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Beate Clausen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Glesaaen
- Inger Hiaasen



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Merete Havn

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Beate Claussen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann-Merete Havn	Postboks 1350 Vestad
Styremedlem	Anne Lena Møllenes Indseth	Ole Ørns Veg 15
Styremedlem	Johan Gjernes Nilsen	Museumsvegen 4
Varamedlem	Inger Lund-Kordahl	Museumsvegen 6
Varamedlem	Katrine Thorsen	Museumsvegen 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ann-Merete Havn Postboks 1350 Vestad

#### Varadelegert

Anne Lena Møllenes Indseth Ole Ørns Veg 15

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om AL Bullgarien Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

AL Bullgarien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954018342, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Vestsiv 48-52, 2406 Elveru

Gårds- og bruksnummer:

13 110 111 112 113  
114 116

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.

AL Bullgarien Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

Gjennomførte og påbegynte tiltak i perioden:

- Leid 10 kubikks kontainer for blandet avfall en helg i juni 2021. Infosak på Vibbo. Kontaineren ble ikke full, så dette ble et tiltak som var litt «penger ut vinduet». Mulige forklaringer kan være at det gikk for kort tid siden forrige gang vi leide kontainer (august 2020) samt at man ikke bør bruke denne til typer avfall som man alltid får levert gratis på Hornmoen.
- Avfallshåndtering i borettslaget: Overfylt restavfallsbeholder før hver tømning var ikke holdbart. Etter en forsøksperiode med låst beholder så var ikke dette heller noe som alle var fornøyde med, så styreleder kontaktet igjen SØIR og bestilte individuelle restavfallsbeholdere til hver bolig. Disse ble levert i desember 2021 og gir mer kapasitet enn det som regnes som snittbehovet pr husholdning.
- Styret har behandlet en søknad om framleie/bruksoverlating i en av andelsboligene.
- Styret har behandlet en søknad om bruksoverlating til ny eier av Museumsvegen 2.
- Å se til at vedlikehold blir gjennomført, er en av de viktigste oppgavene til styret. Obos Prosjekt har levert en vedlikeholdsplan som styret har formidlet videre til andelseierne i egen sak på Vibbo. Obos Prosjekt anbefaler å prioritere nye vinduer og utvendig kledning på de 6 boligene. I skrivende stund har Obos Prosjekt lovet å komme med et skriftlig tilbud på forprosjektet innen 31. mai 2022.
- Styret har fulgt opp ekstraordinært årsmøte-vedtak fra 2020 om anskaffelse av varmepumper. Varmepumper inkl. nødvendig strømtilførsel ble installert i 5 boliger på tidlighøsten/vinteren 2021/22. Eier av Museumsvegen 6 ønsket ikke varmepumpe installert. Obos prosjekt er bedt om å ta installasjonene med i arbeidet med å søke kommunen om godkjenning av rehabiliteringen nå som vi ser hvordan resultatet har blitt.



## 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 244 944,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 299 269,-.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 62 834,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 356 560,- 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.



## 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 22 000,-.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 85 200,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 36 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Bullgarien Borettslag.

### Lån

AL Bullgarien Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 33 000,-.

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 en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Bullgarien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Bullgarien Borettslag 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

nr. 23

årsrapport og regnskap.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 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>.

Hamar, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



## AL BULLGARIEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933

### 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>436 364</b>	<b>383 407</b>	<b>436 364</b>	<b>356 560</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-62 834	68 881	-80 000	44 250
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-16 970	-15 924	-17 000	-17 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-79 804</b>	<b>52 957</b>	<b>-97 000</b>	<b>27 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>356 560</b>	<b>436 364</b>	<b>339 364</b>	<b>383 811</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	359 663	438 874
Kortsiktig gjeld	-3 103	-2 510
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>356 560</b>	<b>436 364</b>



**AL BULLGARIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	244 944	244 944	245 000	269 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>244 944</b>	<b>244 944</b>	<b>245 000</b>	<b>269 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-846	-2 454	-600	-1 500
Styrehonorar	4	-6 000	-4 000	-4 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 400	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 305	-30 540	-33 000	-33 000
Konsulenthonorar	6	-27 272	-2 823	-3 000	-3 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	7	-95 800	-1 500	-142 000	-22 000
Forsikringer		-33 874	-30 591	-33 000	-36 000
Kommunale avgifter	8	-81 004	-65 877	-70 200	-85 200
Andre driftskostnader	9	-17 368	-23 033	-24 000	-22 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-299 269</b>	<b>-166 418</b>	<b>-316 000</b>	<b>-215 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-54 325</b>	<b>78 526</b>	<b>-71 000</b>	<b>53 250</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	757	1 438	0	0
Finanskostnader	11	-9 266	-11 083	-9 000	-9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 509</b>	<b>-9 645</b>	<b>-9 000</b>	<b>-9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 834</b>	<b>68 881</b>	<b>-80 000</b>	<b>44 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	68 881		
Fra opptjent egenkapital		-62 834	0		



**AL BULLGARIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 018 342, KUNDENR. 4933**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	367 635	367 635
Tomt		50 131	50 131
Aksjer og andeler	13	3 000	3 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>420 766</b>	<b>420 766</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		68 340	68 308
Sparekonto OBOS-banken		291 323	370 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>359 663</b>	<b>438 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 429</b>	<b>859 640</b>

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

Innskutt egenkapital 6 * 100	600	600
Opptjent egenkapital	234 104	296 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>234 704</b>	<b>297 537</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	411 223	428 193
Borettsinnskudd	15	131 400	131 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>542 623</b>	<b>559 593</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 103	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 510
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 103</b>	<b>2 510</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 429</b>	<b>859 640</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	16	642 400	642 400
Garantiansvar		0	0

Elverum, 3. mai 2022  
Styret i AL Bullgarien Borettslag

Ann-Merete Havn/s/

Anne Lena Møllenes Indseth/s/

Johan Gjernes Nilsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	244 944
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>244 944</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-846
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-846</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 6 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.



**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 897
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 272</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 800
Drift/vedlikehold VVS	-90 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-95 800</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 667
Vann- og avløpsavgift	-20 687
Feieavgift	-3 780
Renovasjonsavgift	-23 870
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 004</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 990
Driftsmateriell	-400
Snørydding	-10 084
Andre kontorkostnader	-740
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 056
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 368</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	757
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>757</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 266
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 266</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1914	367 635
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>367 635</b>

Tomten ble kjøpt i 1914.

Gnr.13/bnr.110 M. flere

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 6 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 3 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-495 491	
Nedbetalt tidligere	67 298	
Nedbetalt i år	16 970	
		-411 223
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-411 223</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1914	-131 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-131 400</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	131 400
Pantelån	411 223
<b>TOTALT</b>	<b>542 623</b>

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

Bygninger	367 635
Tomt	50 131
<b>TOTALT</b>	<b>417 766</b>



## Annent 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560531. 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**

2013 - 2013	Nye ytterdører
2010 - 2010	Nye ytterdører i 3 boliger.
2006 - 2006	Drenering rundt husene.
2003 - 2003	Etterisolering og maling av husene.
1999 - 1999	Komplett omteking av yttertakene.
1999 - 1999	Lufteventiler i alle rom.
1996 - 1996	Nye vinduer
1995 - 1995	Rehabilitering av elektriske anleggene.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

Selskapsnummer: 4933 Selskapsnavn: AL Bullgarien 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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