



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 383  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGENTHAGEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		613 044	592 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>613 044</b>	<b>592 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		540 034	728 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>608 494</b>	<b>794 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 550</b>	<b>-202 254</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		272	360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>272</b>	<b>360</b>
Annen finanskostnad		27 480	28 243
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 480</b>	<b>28 243</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 208</b>	<b>-27 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 658	-230 137
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 253	11 245
Sum fordringer		22 253	11 245
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 607	297 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 607	297 817
Sum omløpsmidler		216 861	309 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		459 739	437 082
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-459 739</b>	<b>-437 082</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-459 739</b>	<b>-437 082</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		657 362	738 816
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>657 362</b>	<b>738 816</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>657 362</b>	<b>738 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144	155
Leverandørgjeld		12 537	448
Annen kortsiktig gjeld		6 557	6 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 238</b>	<b>7 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>676 600</b>	<b>746 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234738

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 162 383  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BORGENHAGEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 916 162 383  
BOLIGSAMEIET BORGENHAGEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		613 044	592 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>613 044</b>	<b>592 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		540 034	728 574
<b>Sum kostnader</b>		<b>608 494</b>	<b>794 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 550</b>	<b>-202 254</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		272	360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>272</b>	<b>360</b>
Annen finanskostnad		27 480	28 243
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 480</b>	<b>28 243</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 208</b>	<b>-27 883</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 658	-230 137
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>



Organisasjonsnr: 916 162 383  
BOLIGSAMEIET BORGENHAGEN I

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 253	11 245
Sum fordringer		22 253	11 245
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 607	297 817
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 607	297 817
Sum omløpsmidler		216 861	309 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		459 739	437 082
Sum opptjent egenkapital		-459 739	-437 082



Sum egenkapital	-459 739	-437 082
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	657 362	738 816
Sum annen langsiktig gjeld	657 362	738 816
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>657 362</b>	<b>738 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144	155
Leverandørgjeld	12 537	448
Annen kortsiktig gjeld	6 557	6 725
Sum kortsiktig gjeld	19 238	7 328
<b>Sum gjeld</b>	<b>676 600</b>	<b>746 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>216 861</b>	<b>309 062</b>



Organisasjonsnr: 916 162 383  
BOLIGSAMEIET BORGENTHAGEN I

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

Boligsameiet Borgenhagen 1

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 7582





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Borgenhagen 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7582>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Borgenhagen 1**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 og møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av én eier til å signere protokollen og valg av møteleder

**Styrets innstilling**

Som protokollvitne foreslås Line Gismervik. Som møteleder foreslås Kenneth Halvorsen fra OBOS.

**Forslag til vedtak**

Line Gismervik velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



**Vedlegg**

1. 7582 Boligsameiet Borgenhagen 1.pdf

Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Flemming Petersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tommy Moljord



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Flemming Petersen	Borghagen 3
Styremedlem	Henriette Faråsengen	Borghagen 73
Styremedlem	Line Gismervik	Borghagen 35
Styremedlem	Rudi Sand	Borghagen 33

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

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Borghagen 1

Sameiet består av 30 seksjoner.

Boligsameiet Borghagen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916162383, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Borghagen 1-3-5-7-9  
Borghagen 11-13-15-17-19  
Borghagen 21-23-25-27-29  
Borghagen 31-33-35-37-39  
Borghagen 61-63-65-67-69  
Borghagen 71-73-75-77-79

Gårds- og bruksnummer:

48      123

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Borghagen 1 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.

Sameiets revisor er PWC.



# Årsberetning 2021

## Boligsameiet Borgenhagen 1

- ❖ Grunnet restriksjoner gitt av staten på grunn av Covid 19 pandemien har det vært begrenset med aktivitet fra styrets side.
- ❖ I 2021 er det avholdt 3 styremøter og ett årsmøte.
  
- ❖ Det er gjennomført serviceettersyn på varme/ventilasjons anlegg
- ❖ Det er gjennomført årlig lovpliktig kontroll av slukkeanlegg
  
- ❖ Det er gjennomført kontroll av brannslukkere
- ❖ Vi har hatt befaring med Trysilhus ifm. Uteområder og felles areal, det er lovet noen utbedringer men det har ikke vært noen fremdrift enda. Det jobbes med dette.
  
- ❖ Det er inngått kontrakt med nytt firma ifm. Vintervedlikehold
- ❖ Kildesortering er fortsatt ikke som det burde være



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -22 658 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 197 623.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 40 500 i energikostnader for 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Borgenhagen 1.

### **Lån**

Boligsameiet Borgenhagen 1 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet 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.



Til årsmøtet i Boligsameiet Borgenhagen I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Borgenhagen Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien 08, Borgenhagen 1, pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Borgenhagen I

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 17. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BOLIGSAMEIET BORGENHAGEN I ORG.NR. 916 162 383, KUNDENR. 7582

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	592 380	592 380	592 000	592 000
Ladepunkt		20 664	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>613 044</b>	<b>592 380</b>	<b>592 000</b>	<b>592 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-5 640
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 125	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-70 748	-68 788	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-3 536	-7 192	-15 000	-15 350
Drift og vedlikehold	7	-56 211	-300 035	-100 000	-60 000
Forsikringer		-105 638	-101 188	-107 000	-113 000
Energi/fyring		-56 206	-23 713	-30 000	-40 500
TV-anlegg/bredbånd		-151 501	-144 000	0	-154 800
Andre driftskostnader	8	-91 194	-79 534	-66 750	-56 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-608 494</b>	<b>-794 634</b>	<b>-461 710</b>	<b>-559 790</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 550</b>	<b>-202 254</b>	<b>130 290</b>	<b>32 210</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	272	360	0	0
Finanskostnader	10	-27 480	-28 243	-42 000	-24 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 208</b>	<b>-27 883</b>	<b>-42 000</b>	<b>-24 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-22 658</b>	<b>-230 137</b>	<b>88 290</b>	<b>8 210</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-22 658	-230 137		



Boligsameiet Borgenhagen 1

## BOLIGSAMEIET BORGENHAGEN I ORG.NR. 916 162 383, KUNDENR. 7582

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 556	5 411
Forskuddsbetalte kostnader		18 697	5 609
Andre kortsiktige fordringer		0	225
Driftskonto OBOS-banken		184 962	287 873
Driftskonto OBOS-banken II		9 645	9 944
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-459 739	-437 082
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-459 739</b>	<b>-437 082</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	657 362	738 816
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>657 362</b>	<b>738 816</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 522	6 725
Leverandørgjeld		12 537	448
Påløpte renter		144	155
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 238</b>	<b>7 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>216 861</b>	<b>309 062</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Boligsameiet Borgenhagen 1

Ullensaker, 15.02.2022  
Styret i Boligsameiet Borgenhagen I

Flemming Petersen/s/

Henriette Faråsengen/s/

Line Gismervik/s/

Rudi Sand/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader likt	432 000
Felleskostnader brøk	92 424
Nedbetaling	67 956
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>592 380</b>



**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 536
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 536</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-735
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 211</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 217
Verktøy og redskaper	-7 625
Lyspærer og sikringer	-231
Snørydding	-37 550
Andre fremmede tjenester	-121
Kopieringsmaterieil	-354
Trykksaker	-525
Andre kontorkostnader	-2 712
Porto	-768
Drivstoff biler, maskiner osv.	-225
Bank- og kortgebyr	-2 866
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-91 194</b>



Boligsameiet Borgenhagen 1

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>272</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 480
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27 480</b>

**NOTE: 11**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2020	-778 358
Nedbetalt tidligere	39 542
Nedbetalt i år	81 454
	-657 362
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-657 362</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1008134. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 eiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

### Energimerking

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

### Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 14.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 18.03.22

**Selskapsnummer:** 7582 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Borgenhagen 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner og møteleder</b></p> <p>Line Gismervik velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Flemming Petersen

**Styremedlem** (1 skal velges)

Tommy Moljord



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.