



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Rita Elisabeth Reistad  
Veitvetstubben 1D  
0596 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: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### 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, 03.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 021 160	
Annen driftsinntekt		108 324	
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 129 484</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		268 310	
Annen driftskostnad		4 969 408	
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 237 718</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 891 766</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		47 802	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 802</b>	
Annen finanskostnad		1 424 865	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 424 865</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 377 063</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 514 703	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 514 703</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 647 120	
Maskiner og anlegg		98 015	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 745 135</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 745 135</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		76 319	
Andre fordringer		40 667	
<b>Sum fordringer</b>		<b>116 986</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 306 935	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 306 935</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 423 921</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 169 056</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 802 271	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 802 271</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap		67 811 272	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 811 272</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-65 009 001</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 483 763	
Øvrig langsiktig gjeld		6 750 081	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 233 844</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 233 844</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 272	
Skyldige offentlige avgifter		95	
Annen kortsiktig gjeld		886 846	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>944 213</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 178 057</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 169 056</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 771198

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET BORETTSLAG  
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: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

**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, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 021 160	
Annen driftsinntekt		108 324	
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 129 484</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		268 310	
Annen driftskostnad		4 969 408	
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 237 718</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 891 766</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		47 802	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 802</b>	
Annen finanskostnad		1 424 865	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 424 865</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 377 063</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 514 703</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 514 703	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 514 703</b>	



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 7 647 120  
Maskiner og anlegg 98 015  
Sum varige driftsmidler 7 745 135

Sum anleggsmidler 7 745 135 0

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer 76 319  
Andre fordringer 40 667  
Sum fordringer 116 986

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 10 306 935  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 10 306 935

Sum omløpsmidler 10 423 921 0

SUM EIENDELER 18 169 056 0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital 2 802 271  
Sum innskutt egenkapital 2 802 271

Opptjent egenkapital  
Udekket tap 67 811 272  
Sum opptjent egenkapital -67 811 272

Sum egenkapital -65 009 001 0

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 483 763	
Øvrig langsiktig gjeld	6 750 081	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 233 844</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 233 844</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	57 272	
Skyldige offentlige avgifter	95	
Annen kortsiktig gjeld	886 846	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>944 213</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>83 178 057</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 169 056</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Øvre Veitvet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Øvre Veitvet Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ØVRE VEITVET BORETTSLAG ORG.NR. 948 740 184, KUNDENR. 5658

### 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>7 446 066</b>	<b>6 027 537</b>	<b>7 446 066</b>	<b>9 479 708</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 514 703	4 720 040	4 687 360	5 443 250
Tilbakeføring av avskrivning	15	117 837	87 862	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-89 925	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 598 898	-3 299 448	-3 459 000	-3 766 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 033 642</b>	<b>1 418 529</b>	<b>1 228 360</b>	<b>1 677 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 479 708</b>	<b>7 446 065</b>	<b>8 674 426</b>	<b>11 156 958</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 423 921	8 978 646		
Kortsiktig gjeld		-944 213	-1 532 581		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 479 708</b>	<b>7 446 065</b>		

Dokumentet er elektronisk signert



**ØVRE VEITVET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 740 184, KUNDENR. 5658**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 021 160	11 822 060	12 158 000	12 056 000
Andre inntekter	3	108 324	109 897	40 000	75 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 129 484</b>	<b>11 931 957</b>	<b>12 198 000</b>	<b>12 131 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 309	-24 714	-40 540	-52 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	15	-117 837	-87 862	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 938	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-67 500	0
Forretningsførerhonorar		-220 965	-214 845	-220 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-125 045	-122 876	-25 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-925 984	-1 034 892	-695 000	-1 398 000
Forsikringer		-453 393	-384 475	-400 000	-450 000
Festeavgift		-260 291	-260 291	-260 300	-261 000
Kommunale avgifter	9	-1 664 166	-1 625 222	-1 646 000	-1 705 000
Energi/fyring	10	-214 461	-99 234	-120 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 144	-27 228	-27 500	-30 000
Andre driftskostnader	11	-949 873	-1 175 738	-1 542 800	-1 178 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 237 717</b>	<b>-5 287 314</b>	<b>-5 274 640</b>	<b>-5 724 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 891 766</b>	<b>6 644 642</b>	<b>6 923 360</b>	<b>6 406 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	47 802	55 868	4 000	7 000
Finanskostnader	13	-1 424 865	-1 980 470	-2 240 000	-970 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 377 063</b>	<b>-1 924 602</b>	<b>-2 236 000</b>	<b>-963 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 514 703</b>	<b>4 720 040</b>	<b>4 687 360</b>	<b>5 443 250</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 514 703	4 720 040		

Dokumentet er elektronisk signert



ØVRE VEITVET BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 740 184, KUNDENR. 5658

BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	15	98 015	215 852
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 745 135</b>	<b>7 862 972</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		71 766	36 920
Kundefordringer	16	4 553	3 200
Forskuddsbetalte kostnader		40 667	33 458
Driftskonto OBOS-banken		4 252 988	2 894 693
Sparekonto OBOS-banken		2 483 381	2 478 011
Sparekonto OBOS-banken II		3 570 566	3 532 365
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 423 921</b>	<b>8 978 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 169 056</b>	<b>16 841 618</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 225 * 100		22 500	22 500
Annen innskutt egenkapital		2 779 771	2 779 771
Udekket tap	17	-67 811 272	-73 325 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-65 009 001</b>	<b>-70 523 704</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	75 483 763	79 082 661
Borettsinnskudd	19	1 179 000	1 179 000
Annen langsiktig gjeld	20	5 571 081	5 571 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 233 844</b>	<b>85 832 742</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 229	194 069
Leverandørgjeld		57 272	336 233
Skyldige offentlige avgifter	21	95	0
Påløpte renter		67 042	345 954
Påløpte avdrag		785 677	647 324
Annen kortsiktig gjeld	22	22 898	9 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>944 213</b>	<b>1 532 581</b>

Dokumentet er elektronisk signert



**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 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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 262 720
Garasje	502 220
Parkering	295 000
Bad/Varmt.bereder	6 840
Leie tidl.år	-5 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 061 280</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-36 000
Garasje	-3 620
Leie tidl.år	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 021 160</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	51 811
Fjernkontroll	750
Regnskapskorrigeringer	108

Dokumentet er elektronisk signert



Salg av nøkler	18 240
Strøm elbil	32 072
Viderefakt. av feil hensatte gjenstander	4 343
Tomteleie parkering	1 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>108 324</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 600
Annen lønn, ikke feriepenger	-7 325
Påløpte feriepenger	-673
Fri bil, tlf etc.	-4 485
Naturalytelser speilkonto	4 485
Arbeidsgiveravgift	-33 711
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 309</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-94 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 045
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-125 045</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-402 408
Drift/vedlikehold VVS	-64 419
Drift/vedlikehold elektro	-72 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-296 031
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-83 876
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-843
Kostnader dugnader	-5 552
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-925 984</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

*Dokumentet er elektronisk signert*



Vann- og avløpsavgift	-1 000 239
Feieavgift	-47 880
Renovasjonsavgift	-616 047
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 664 166</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-177 340
Andre fyringskostnader	-37 121
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-214 461</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 558
Verktøy og redskaper	-50
Telefon-/kontormaskiner	-8 347
Driftsmateriell	-2 718
Lyspærer og sikringer	-975
Vaktmestertjenester	-369 668
Renhold ved firmaer	-366 814
Snørydding	-109 859
Andre fremmede tjenester	-754
Kontor- og datarekvisita	-1 988
Trykksaker	-4 641
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-4 131
Telefon/bredbånd	-3 750
Porto	-7 032
Reisekostnader	-2 808
Gaver	-295
Bank- og kortgebyr	-5 786
Avsetning tap på fordringer	-3 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-949 873</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 571
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 231
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 802</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-520 507
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-55 415
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-848 943
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 424 865</b>

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

Dokumentet er elektronisk signert



Kostpris/bokført verdi	7 322 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 322 120</b>

Gnr.89/bnr.24

Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift 260 291.

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

## NOTE: 15

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2011	23 539	
Avskrevet tidligere	-23 538	1

Tørketrommel

Tilgang 2015	59 700	
Avskrevet tidligere	-49 041	
Avskrevet i år	-8 529	2 130

Tørketrommel

Kostpris	99 889	
Avskrevet tidligere	-99 888	1

Vaskemaskin 2

Tilgang 2015	217 217	
Avskrevet tidligere	-178 428	
Avskrevet i år	-31 031	7 758

Ladebokser elbil

Tilgang 2019	144 905	
Avskrevet tidligere	-68 428	
Avskrevet i år	-48 302	28 175

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	89 925	
Avskrevet i år	-29 975	59 950

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>98 015</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-117 837</b>
--------------------------------	-----------------

## NOTE: 16

### KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	15 026
Tap på krav	-10 473

<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>4 553</b>
----------------------------	--------------

## NOTE: 17

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

Dokumentet er elektronisk signert



bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2001	-37 490 000	
Nedbetalt tidligere	17 027 607	
Nedbetalt i år	1 712 580	
		-18 749 813

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017	-4 558 222	
Nedbetalt tidligere	929 188	
Nedbetalt i år	266 918	
		-3 362 116

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-43 294 794	
Økning 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 303 560	
Nedbetalt i år	1 619 400	
		-53 371 834
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-75 483 763</b>

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Økning en andel 2019	-5 240	
224 andeler à kr 5 240	-1 173 760	

**SUM BORETTINNSKUDD** **-1 179 000**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-5 571 081	
----------------	------------	--

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-5 571 081**

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-95	
----------------------------	-----	--

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-95**

Dokumentet er elektronisk signert



**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-673
Påløpte kostnader, renhold desember	-22 225
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-22 898</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 179 000
Pantelån	75 483 763
Påløpte avdrag	785 677
<b>TOTALT</b>	<b>77 448 440</b>

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

Bygninger	7 322 120
Tomt	325 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 647 120</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*




## 155 - Årsregnsk...

Name  
**Hadui, Hassane**

Date  
**2022-04-05**

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Hadui, Hassane

Name  
**Reistad, Rita Elisabeth**

Date  
**2022-05-02**

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Reistad, Rita Elisabeth

Name  
**Jamroz, Anam**

Date  
**2022-05-03**

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Jamroz, Anam

Name  
**Mungai, Christine**

Date  
**2022-05-02**

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Mungai, Christine

Name  
**Helsten, Anne**

Date  
**2022-05-03**

Identification

 bankID<sup>PR MOBL</sup> Helsten, Anne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))