



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 496 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 202 067	3 167 396
Sum inntekter		3 202 067	3 167 396
Kostnader			
Lønnskostnad		226 986	226 132
Annen driftskostnad		1 401 933	1 337 912
Sum kostnader		1 628 919	1 564 044
Driftsresultat		1 573 148	1 603 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 266	2 390
Sum finansinntekter		1 266	2 390
Annen finanskostnad		537 304	565 077
Sum finanskostnader		537 304	565 077
Netto finans		-536 038	-562 687
Ordinært resultat før skattekostnad		1 037 110	1 040 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 037 110	1 040 665
Årsresultat		1 037 110	1 040 665
Totalresultat		1 037 110	1 040 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 110	1 040 665
Sum overføringer og disponeringer		1 037 110	1 040 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 440 000	59 440 000
Sum varige driftsmidler		59 440 000	59 440 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 440 000	59 440 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 396	12 153
Sum fordringer		9 396	12 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 258	512 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 258	512 791
Sum omløpsmidler		652 654	524 944
SUM EIENDELER		60 092 654	59 964 944

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 571 342	22 534 233
Sum opptjent egenkapital		23 571 342	22 534 233
Sum egenkapital		23 771 342	22 734 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 578 813	19 542 814
Øvrig langsiktig gjeld		17 632 000	17 632 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 210 813	37 174 814
Sum langsiktig gjeld		36 210 813	37 174 814
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 851	2 990
Leverandørgjeld		37 552	7 993
Skyldige offentlige avgifter		13 601	14 609
Annen kortsiktig gjeld		56 494	30 306
Sum kortsiktig gjeld		110 499	55 898
Sum gjeld		36 321 312	37 230 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 092 654	59 964 944



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230317

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 496 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 990 496 595
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 202 067	3 167 396
Sum inntekter		3 202 067	3 167 396
Kostnader			
Lønnskostnad		226 986	226 132
Annen driftskostnad		1 401 933	1 337 912
Sum kostnader		1 628 919	1 564 044
Driftsresultat		1 573 148	1 603 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 266	2 390
Sum finansinntekter		1 266	2 390
Annen finanskostnad		537 304	565 077
Sum finanskostnader		537 304	565 077
Netto finans		-536 038	-562 687
Ordinært resultat før skattekostnad		1 037 110	1 040 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 037 110	1 040 665
Årsresultat		1 037 110	1 040 665
Totalresultat		1 037 110	1 040 665
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 110	1 040 665
Sum overføringer og disponeringer		1 037 110	1 040 665



Organisasjonsnr: 990 496 595
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		59 440 000	59 440 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 440 000	59 440 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 396	12 153
Sum fordringer		9 396	12 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 258	512 791
Sum omløpsmidler		652 654	524 944
SUM EIENDELER		60 092 654	59 964 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 571 342	22 534 233



Sum opptjent egenkapital	23 571 342	22 534 233
Sum egenkapital	23 771 342	22 734 233
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 578 813	19 542 814
Øvrig langsiktig gjeld	17 632 000	17 632 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 210 813	37 174 814
Sum langsiktig gjeld	36 210 813	37 174 814
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 851	2 990
Leverandørgjeld	37 552	7 993
Skyldige offentlige avgifter	13 601	14 609
Annen kortsiktig gjeld	56 494	30 306
Sum kortsiktig gjeld	110 499	55 898
Sum gjeld	36 321 312	37 230 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 092 654	59 964 944



Organisasjonsnr: 990 496 595
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

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

Borettslaget Krokås Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2022

Selskapsnummer: 6217





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Krokås Terrasse

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 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6217>

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 protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Krokås Terrasse



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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Reidar Færestrand signerer protokollen etter møtet.

Forslag til vedtak

Reidar Færestrand 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.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

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 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Wulf

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Langøen Nilsen
- Laila Lavik Ellingsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henriette Mjåseth	Ospedalen 269
Styremedlem	Marius Steffensen	Ospedalen 269
Styremedlem	Jonas Wulf	Ospedalen 269
Varamedlem	Laila Lavik Ellingsen	Ospedalen 269
Varamedlem	Anne Lise Langøen Nilsen	Ospedalen 269

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Krokås Terrasse

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Borettslaget Krokås Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990496595, og ligger i ASKØY kommune med følgende adresse:

Ospedalen 269

Ospedalen 269

Gårds- og bruksnummer:

14 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Horda.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 18 møter og behandlet 32 saker siden fjorårets generalforsamling. Sakene har omhandlet godkjenning av nye andelseiere/leietakere, beboer-saker, budsjett og regnskap samt drift og vedlikehold.

Vedlikehold av hage/planter/plen utføres av gartner Bjarne Lyngbø på kontrakt. Snørydding/brøyting utføres av Bergen Brøyting på kontrakt.

Dugnad som rydding og fjerning av ugress har blitt utført av ungdommer som tidligere da Røde Kors «Ung-jobb» stod for denne dugnaden. Ungdommene er lønnet som for dugnad med kr. 100,- pr time. Styret er vel tilfreds med denne ordningen.



Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i noen grad ut over det som ansees normalt for et borettslag. Det er nedlagt forbud mot bilvask på borettslagets eiendom for å redusere den negativ miljøpåvirkning. HMS arbeidet er blitt fulgt opp av egne HMS-ansvarlige som har vært Johan Monsen og Jonas Wulf.

For å redusere fuktighetsnivået i B-garasjen ble det i januar 2022 montert aggregat for avfukting. Dette fungerer tilfredsstillende. Alarmtelefonen i heisen ble skiftet ut i januar 2022.

Hjemmesiden Vibbo har vært i bruk i ca. ett år og blir benyttet for kommunikasjon med andelseierne/beboerne. De som ennå ikke har godkjent digital kommunikasjon får info lagt i postkassene.

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 3 202 067.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 628 919.

Resultat

Årets resultat på kr 1 037 110 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 037 110.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 542 155 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 414 000.

Kommunale avgifter i ASKØY kommune

Her er det budsjettert med kr 480 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 50 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 88 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Krokås Terrasse.

Lån

Borettslaget Krokås Terrasse har lån i Handelsbanken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,4 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Krokås Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Krokås Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 037 110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revorgioppri
Revisorsberetning 2021
Borettslaget Krokås Terrasse
Årsregnskapet avsluttet per 31. desember 2021
Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet
Kontaktinformasjon
Revorgioppri AS
Postboks 100
0403 Krokås Terrasse
Tlf: 023 20 00 00
E-post: revorgioppri@revorgioppri.no
www.revorgioppri.no



UHY
Uavhengig revisor



Revorgioppri
Revisorsberetning 2021



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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>

Bergen, den 04. april 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		469 047	365 796	469 047	542 155
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 037 110	1 040 665	941 300	972 572
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-964 001	-937 414	-964 000	-991 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		73 109	103 251	-22 700	-18 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		542 155	469 046	446 347	523 727
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		652 654	524 944		
Kortsiktig gjeld		-110 499	-55 898		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		542 155	469 046		



BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 501 305	1 502 491	1 501 188	1 501 188
Innkrevde felleskostnader	2	1 699 092	1 658 664	1 698 812	1 755 812
Andre inntekter	3	1 670	6 241	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 202 067	3 167 396	3 200 000	3 257 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-166 486	-166 630	-161 000	-161 000
Styrehonorar	5	-60 500	-59 502	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 844	-6 689	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-110 170	-107 695	-108 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-743	-16 361	-8 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-235 430	-259 575	-332 000	-414 000
Forsikringer		-84 557	-79 793	-82 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-490 568	-402 109	-490 000	-480 000
Energi/fyring		-70 736	-33 547	-42 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 349	-289 546	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-59 537	-142 598	-110 700	-75 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 628 919	-1 564 044	-1 720 700	-1 774 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 573 148	1 603 352	1 479 300	1 482 800
DRIFTSRESULTAT		1 573 148	1 603 352	1 479 300	1 482 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 266	2 390	0	0
Finanskostnader	12	-537 304	-565 077	-538 000	-510 228
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-536 038	-562 687	-538 000	-510 228
ÅRSRESULTAT		1 037 110	1 040 665	941 300	972 572
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 037 110	1 040 665		



BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 810 000	58 810 000
Tomt		630 000	630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		59 440 000	59 440 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 199	7 425
Andre kortsiktige fordringer	14	3 197	4 728
Driftskonto OBOS-banken		342 992	211 229
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 196	7 130
Sparekonto OBOS-banken		295 070	294 432
SUM OMLØPSMIDLER		652 654	524 944
SUM EIENDELER		60 092 654	59 964 944
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	23 571 342	22 534 233
SUM EGENKAPITAL		23 771 342	22 734 233



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 578 813	19 542 814
Borettsinnskudd	17	17 632 000	17 632 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 210 813	37 174 814

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 160	10 374
Leverandørgjeld		37 552	7 993
Skyldige offentlige avgifter	18	13 601	14 609
Påløpte renter		2 851	2 990
Annen kortsiktig gjeld	19	38 334	19 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 499	55 898

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	59 240 000	59 240 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 04.04.2022

Styret i Borettslaget Krokås Terrasse

Henriette Mjåseth /s/

Jonas Wulf /s/

Marius Steffensen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 388 052
TV/bredbånd	311 040
Kapitalkostnader på IN-lån	1 501 188
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	117
Overført til kapitalkostnader	-1 501 305
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 699 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Portåpner	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	1 670

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-107 671
Annen lønn, ikke feriepenger	-14 300
Påløpte feriepenger	-15 397
Arbeidsgiveravgift	-27 898
Yrkesskadeforsikring	-1 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-166 486



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 844.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-743
SUM KONSULENTHONORAR	-743

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 508
Drift/vedlikehold VVS	-40 189
Drift/vedlikehold elektro	-19 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 180
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 611
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 430

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-392 007
Renovasjonsavgift	-98 561
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-490 568

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 074
Driftsmateriell	-1 727
Vakthold	-15 195
Snørydding	-29 468
Andre fremmede tjenester	-2 329
Trykksaker	-588
Andre kontorkostnader	-1 668
Porto	-609
Bank- og kortgebyr	-2 879



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-59 537**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	628
SUM FINANSINNTEKTER	1 266

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-537 304
SUM FINANSKOSTNADER	-537 304

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006/2007	58 810 000
SUM BYGNINGER	58 810 000

Tomten ble kjøpt i 2006/2007.

Gnr.14/bnr.449

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	3 197
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 197

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 322 068
Egenkapital fra IN tidligere	14 792 927
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-4 543 653
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 571 342

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12.2020: 2,80%, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2011

-41 608 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

7 272 259

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

964 001

Nedbetalt tidligere, IN

14 792 927

Nedbetalt i år, IN

0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-18 578 813**

Lånet er et serielån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-17 632 000

SUM BORETTINNSKUDD**-17 632 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 196

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 405

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-13 601****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-15 397

Fakturaagebyr

0

Gebyrer

35

Påløpte kostnader

-22 972

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-38 334****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

17 632 000

Pantelån

18 578 813

Beregnete IN-forpliktelseser

1

TOTALT**36 210 814**

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

Bygninger

58 810 000

Tomt

630 000

TOTALT**59 440 000**

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601847. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.22

Selskapsnummer: 6217 **Selskapsnavn:** Borettslaget Krokås Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Reidar Færestrand er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Jonas Wulf

Varamedlem (2 skal velges)

Anne Lise Langøen Nilsen

Laila Lavik Ellingsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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