



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 318
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34
Forretningsadresse: c/o 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 427 796	1 386 700
Sum inntekter		1 427 796	1 386 700
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	55 050
Annen driftskostnad		931 252	986 132
Sum kostnader		1 016 827	1 041 182
Driftsresultat		410 969	345 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 005	22 909
Sum finansinntekter		22 005	22 909
Annen finanskostnad		77 187	94 544
Sum finanskostnader		77 187	94 544
Netto finans		-55 182	-71 635
Ordinært resultat før skattekostnad		355 787	273 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		355 787	273 883
Årsresultat		355 787	273 883
Totalresultat		355 787	273 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		355 787	273 883
Sum overføringer og disponeringer		355 787	273 883



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		9 473 596	9 466 084
Sum varige driftsmidler		9 473 596	9 466 084
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 473 596	9 466 084
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 355	25 713
Sum fordringer		52 355	25 713
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 987	453 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 987	453 252
Sum omløpsmidler		636 342	478 965
SUM EIENDELER		10 109 937	9 945 048

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 738 856	3 383 069
Sum opptjent egenkapital		3 738 856	3 383 069
Sum egenkapital		3 740 656	3 384 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 611 805	3 766 620
Øvrig langsiktig gjeld		2 724 390	2 724 390
Sum annen langsiktig gjeld		6 336 195	6 491 010
Sum langsiktig gjeld		6 336 195	6 491 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		425	407
Leverandørgjeld		32 661	64 162
Annen kortsiktig gjeld			4 600
Sum kortsiktig gjeld		33 086	69 169
Sum gjeld		6 369 281	6 560 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 109 937	9 945 048



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423131

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 318
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34
Forretningsadresse: c/o 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 941 797 318
BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 427 796	1 386 700
Sum inntekter		1 427 796	1 386 700
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	55 050
Annen driftskostnad		931 252	986 132
Sum kostnader		1 016 827	1 041 182
Driftsresultat		410 969	345 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 005	22 909
Sum finansinntekter		22 005	22 909
Annen finanskostnad		77 187	94 544
Sum finanskostnader		77 187	94 544
Netto finans		-55 182	-71 635
Ordinært resultat før skattekostnad		355 787	273 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		355 787	273 883
Årsresultat		355 787	273 883
Totalresultat		355 787	273 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		355 787	273 883
Sum overføringer og disponeringer		355 787	273 883



Organisasjonsnr: 941 797 318
BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

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		9 473 596	9 466 084
Sum varige driftsmidler		9 473 596	9 466 084

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 473 596	9 466 084
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		52 355	25 713
Sum fordringer		52 355	25 713

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 987	453 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 987	453 252

Sum omløpsmidler		636 342	478 965
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		10 109 937	9 945 048
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 738 856	3 383 069



Sum opptjent egenkapital	3 738 856	3 383 069
Sum egenkapital	3 740 656	3 384 869
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 611 805	3 766 620
Øvrig langsiktig gjeld	2 724 390	2 724 390
Sum annen langsiktig gjeld	6 336 195	6 491 010
Sum langsiktig gjeld	6 336 195	6 491 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	425	407
Leverandørgjeld	32 661	64 162
Annen kortsiktig gjeld		4 600
Sum kortsiktig gjeld	33 086	69 169
Sum gjeld	6 369 281	6 560 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 109 937	9 945 048



Organisasjonsnr: 941 797 318
BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34

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 Åkebergveien32/34

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 5130





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Åkebergveien32/34

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5130>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Åkebergveien32/34



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som digital møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Edvin Østvik

Forslag til vedtak

Edvin Østvik er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Pernille Solem
- Snorre Gulla

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Vindenes



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Husum	Åkebergveien 32 A
Styremedlem	Snorre Gulla	Åkebergveien 34
Styremedlem	Lindsay Kupferstein	Åkebergveien 32 A
Varamedlem	Ida Pernille Solem	Åkebergveien 32 B

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Åkebergveien32/34

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Åkebergveien32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797318, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Åkebergveien 32-34

Gårds- og bruksnummer:

230 /3

231 /13

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.

Borettslaget Åkebergveien32/34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

I løpet av perioden 2021/2022 har det vært avholdt ni styremøter. I tillegg til vanlige driftsoppgaver har styret jobbet med følgende:

Utbygging av næringslokaler i 1.etg og etablering av legekontor. Rørleggerbedriften har solgt sine lokaler til Tøyen legesenter. Grunnet flere vannlekkasjer har etableringsprosessen blitt forsinket. P.t. er kun legekantoret åpent. Etter hvert skal de øvrige lokalene tas i bruk til annen helse-relatert praksis. Styret har etablert kontakt med legekantoret for å sikre daglig samhandling.

Økonomi: Økonomien i Borettslaget vurderes som stabil. Usikkerhet knyttet til strømutfgifter, samt mulige kostnader til brannetting i kjellere, gjør at styret ikke planlegger større kostnadskrevende tiltak i 2022. Se også pkt. om vedlikeholdsplan. Det er u

Utbedring av bakgården: I 2021 ble ujevnheter i dekket i bakgården utbedret.

Dugnad: I høst gjennomførte vi en veldig hyggelig høstdugnad med påfølgende pølsegrilling i bakgården og vi er i disse dager i ferd med å planlegge årets vårdugnad. Dette vil trolig bli den første vårdugnaden uten spesielle smittetiltak på tre år. Tusen takk til alle som bidrar!

Brannøvelse med julegrantenning og bakgårdsfest: I desember ble det gjennomført brannøvelse sammen med julegrantenning, som ble etterfulgt av en liten bakgårdsfest. Det var veldig hyggelig at så mange tok seg tid til å være med. Det er kjempeviktig å gjennomføre jevnlig brannøvelser, så vi håper vi kan gjøre dette til en årlig tradisjon.

Vurdering av bytte av leverandør på bredbånd og TV: Borettslaget har i dag avtale med Telia (Get) som leverandør av bredbånd, men vi er i prosess med å vurdere ny avtale med en annen leverandør som innebærer oppgradering fra dagens nett (Koaxial/kabel-tv) til moderne nett basert på fiber.

Utbygging loft 32B: Beboere i toppetasjen her har enda ikke bygd ut sin andel av loftet slik som i oppgang 32A og 34A, men de er nå i startfasen for å gjøre dette. Endel skrot og avfall måtte i den forbindelse ryddes vekk fra loftet, og kostnaden for dette ble delt likt mellom Borettslaget og de aktuelle beboerne.

Brannetting kjellere: Våren 2020 ble det utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport. Denne avdekket en del avvik som vi siden har jobbet med, og det eneste som gjenstår her nå er utbedring av brannettingen i kjellerne. Her er det noen avklaringer som fortsatt gjenstår før vi er i mål, og det planlegges bl.a. et møte med branntekniker for gjennomgang av rapporten.

Vedlikeholdsplan: Borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra Obos som bedre vil kunne la oss planlegge utbedringer og investeringer i årene som kommer. Planen vil lagt til grunn for de kommende årenes vedlikeholdsbudsjetter.

Pågående/ fremtidige oppgaver:

- Utbedring av brannetting i kjeller.
- Vurdering av bytte til fibernet.
- Gjennomføre vedlikehold i henhold til anbefalinger i vedlikeholdsplan.



- Videre utbedring av bakgård.
- Utrede solcellepanel på tak

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 427 796,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling for boddører fra enkelte andelseiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 016 827,-.

Resultat

Årets resultat på kr 355 787,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 603 256,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 195 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med ca kr. 10 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Åkebergveien32/34.

**Lån**

Borettslaget Åkebergveien32/34 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Åkebergveien 32/34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Åkebergveien 32/34.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QYIT6-XMEOM-UTHWQ-ZKHL-P-BHMT0-Z7HQ5



BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130

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.	409 795	286 114	409 795	603 255
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	355 787	273 883	186 950	269 425
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-154 815	-145 264	-155 000	-155 000
Økning egenkapital i fellesanlegg 17	-7 512	-4 938	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	193 460	123 681	31 950	114 425
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	603 256	409 796	441 745	717 680

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	636 342	478 965
Kortsiktig gjeld	-33 086	-69 169
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	603 256	409 796

BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34 ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 388 796	1 386 700	1 377 000	1 386 000
Andre inntekter	3	39 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 427 796	1 386 700	1 377 000	1 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-5 050	-7 050	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-50 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 380	-13 549	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-75 573	-73 480	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-11	-15 844	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-211 994	-303 938	-320 000	-195 000
Forsikringer		-194 890	-157 912	-177 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-186 102	-180 998	-179 000	-187 000
Energi/fyring		-87 614	-39 461	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 643	-45 827	-48 000	-48 000
Andre driftskostnader	10	-119 046	-155 123	-120 000	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 016 827	-1 041 182	-1 114 050	-1 039 575
DRIFTSRESULTAT		410 969	345 518	262 950	346 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 005	22 909	0	0
Finanskostnader	12	-77 187	-94 544	-76 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 182	-71 635	-76 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		355 787	273 883	186 950	269 425
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		355 787	273 883		

BORETTSLAGET ÅKEBERGVEIEN 32/34
ORG.NR. 941 797 318, KUNDENR. 5130



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 073 597	8 073 597
Tomt		1 354 600	1 354 600
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	45 399	37 887
SUM ANLEGGSMIDLER		9 473 596	9 466 084
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 355	25 713
Driftskonto OBOS-banken		532 511	252 210
Sparekonto OBOS-banken		51 476	201 042
SUM OMLØPSMIDLER		636 342	478 965
SUM EIENDELER		10 109 937	9 945 048
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		3 738 856	3 383 069
SUM EGENKAPITAL		3 740 656	3 384 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 611 805	3 766 620
Borettsinnskudd	15	2 724 390	2 724 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 336 195	6 491 010
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 661	64 162
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		425	407
Annen kortsiktig gjeld		0	4 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 086	69 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 109 937	9 945 048
Pantstillelse	16	8 124 390	8 124 390
Garantiansvar	17	1 875 687	2 061 812

Oslo, __. __. 2022

Styret i Borettslaget Åkebergveien 32/34

Ragnar Husum

Snorre Gulla

Lindsay Kupferstein

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 143 720
Lokalleie	97 068
Balkong	62 496
Leietillegg påbygg	50 400
Dugnadstillegg	32 400
Eiendomsskatt	2 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 388 796

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Boddører	39 000
SUM ANDRE INNETEKTER	39 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 380.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-11

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 638
Drift/vedlikehold VVS	-81 289
Drift/vedlikehold elektro	-43 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 463
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 994

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 716
Vann- og avløpsavgift	-110 733
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-68 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 102

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 692
Lyspærer og sikringer	-4 493
Vaktmestertjenester	-54 372
Renhold ved firmaer	-44 735
Andre fremmede tjenester	-134
Trykksaker	-251



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-604
Porto	-342
Bank- og kortgebyr	-2 076
Velferdskostnader	-3 599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 046

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	434
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 561
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	22 005

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 363
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 824
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-77 187

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	6 869 512
Rehabilitering 2012	1 204 085
SUM BYGNINGER	8 073 597

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.230/bnr.3 M. flere

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 360 000
Nedbetalt tidligere	1 135 179
Nedbetalt i år	102 948
	-3 121 873

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-840 000
Nedbetalt tidligere	298 201
Nedbetalt i år	51 867



	-489 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 611 805

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-2 680 950
Økt 1994	-43 440
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 724 390

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 724 390
Pantelån	3 611 805
TOTALT	6 336 195

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

Bygninger	8 073 597
Tomt	1 354 600
TOTALT	9 428 197

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1,1% av Gamle Oslo Servicesentral heretter kalt GOS.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i GOS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i GOS og utgjør kr 1 875 687.

Selskapets andel i GOS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i GOS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har en vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servicesentral.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87435549. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Åkebergveien32/34 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Borettslaget Åkebergveien32/34 er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Lett vedlikehold	Utbedre svanker i brostein i bakgården
2020	Lett vedlikehold	
		<ul style="list-style-type: none">- Branntekniske tiltak- reparere murpuss og male inngangspartier- Bytte låssystem i porter og hoveddører
2015	Omfattenede vedlikehold:	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av tak- oppussing av oppganger- Montering av brannalarm
2012	11 nye balkonger	
2011	Piperehabilitering	
2011	Oppgradering av uteareal	
2007 - 2008	Omfattende rehabilitering:	<ul style="list-style-type: none">- Oppussing av fasader- Oppgradering av ventilasjonsanlegg i leilighetene- Reparasjon av piper- Nytt callinganlegg

Manuell stemmeseddel leveres eller sendes styret innen firsten.



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 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 5130 **Selskapsnavn:** Borettslaget Åkebergveien32/34

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 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Edvin Østvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Ida Pernille Solem

Snorre Gulla

Styremedlem (1 skal velges)

Magnus Vindenes

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.