



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 633
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 528	2 152 114
Sum inntekter		2 304 528	2 152 114
Kostnader			
Lønnskostnad		56 990	81 723
Annen driftskostnad		6 024 483	2 495 177
Sum kostnader		6 081 472	2 576 900
Driftsresultat		-3 776 944	-424 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 123	23 829
Sum finansinntekter		11 123	23 829
Annen finanskostnad		254 261	299 934
Sum finanskostnader		254 261	299 934
Netto finans		-243 138	-276 105
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 020 082	-700 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 020 082	-700 892
Årsresultat		-4 020 082	-700 892
Totalresultat		-4 020 082	-700 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 020 082	-700 892
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 082	-700 892



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		12 368 903	12 368 903
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 345	115 884
Sum fordringer		131 345	115 884
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 274	2 590 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 274	2 590 350
Sum omløpsmidler		474 618	2 706 233
SUM EIENDELER		12 843 522	15 075 137

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 760 619	3 740 537
Sum opptjent egenkapital		-7 760 619	-3 740 537
Sum egenkapital		-7 756 819	-3 736 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 030 940	13 265 387
Øvrig langsiktig gjeld		4 472 200	4 472 200
Sum annen langsiktig gjeld		20 503 140	17 737 587
Sum langsiktig gjeld		20 503 140	17 737 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 581	1 232
Leverandørgjeld		89 210	1 063 410
Skyldige offentlige avgifter			2 250
Annen kortsiktig gjeld		6 409	7 395
Sum kortsiktig gjeld		97 201	1 074 287
Sum gjeld		20 600 341	18 811 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 843 522	15 075 137



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412764

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 212 633
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 528	2 152 114
Sum inntekter		2 304 528	2 152 114
Kostnader			
Lønnskostnad		56 990	81 723
Annen driftskostnad		6 024 483	2 495 177
Sum kostnader		6 081 472	2 576 900
Driftsresultat		-3 776 944	-424 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 123	23 829
Sum finansinntekter		11 123	23 829
Annen finanskostnad		254 261	299 934
Sum finanskostnader		254 261	299 934
Netto finans		-243 138	-276 105
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 020 082	-700 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 020 082	-700 892
Årsresultat		-4 020 082	-700 892
Totalresultat		-4 020 082	-700 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 020 082	-700 892
Sum overføringer og disponeringer		-4 020 082	-700 892



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

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		12 368 903	12 368 903
Sum varige driftsmidler		12 368 903	12 368 903

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 368 903	12 368 903
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		131 345	115 884
Sum fordringer		131 345	115 884

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 274	2 590 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 274	2 590 350

Sum omløpsmidler		474 618	2 706 233
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		12 843 522	15 075 137
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 760 619	3 740 537



Sum opptjent egenkapital	-7 760 619	-3 740 537
Sum egenkapital	-7 756 819	-3 736 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 030 940	13 265 387
Øvrig langsiktig gjeld	4 472 200	4 472 200
Sum annen langsiktig gjeld	20 503 140	17 737 587
Sum langsiktig gjeld	20 503 140	17 737 587
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 581	1 232
Leverandørgjeld	89 210	1 063 410
Skyldige offentlige avgifter		2 250
Annen kortsiktig gjeld	6 409	7 395
Sum kortsiktig gjeld	97 201	1 074 287
Sum gjeld	20 600 341	18 811 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 843 522	15 075 137



Organisasjonsnr: 948 212 633
DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL

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

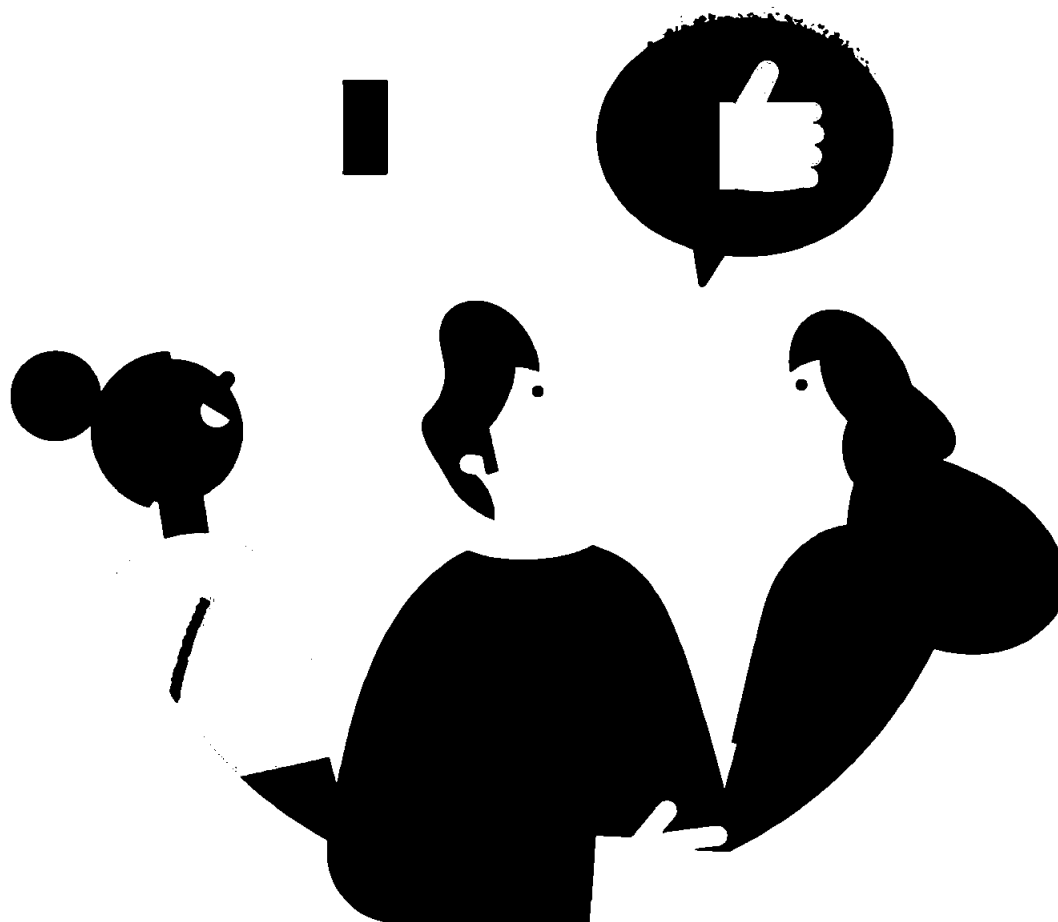
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1960 Dovregubben Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Dovregubben Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 30.5.2022 kl. 19.00 i Mosseskogens Velhus.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dovregubben Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Dovregubben Borettslag
avholdes mandag 30.5.2022 kl. 19.00 i Mosseskogens Velhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valgkomité for 1 år

Moss, 26.4.2022
Styret i Dovregubben Borettslag

Lise Lunde Abrahamsen /s/

Jan Even Mjærum /s/

Gina Anette Weierød /s/

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

På ordinære generalforsamling 29.4.2021 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	ble ikke valgt	
Styremedlem	Lise Lunde Abrahamsen	Dovregubben 7 D
Styremedlem	Gina Anette Weierød	Dovregubben 3 C
Varamedlem	Jan Even Mjærum	Dovregubben 2 E

Lise Lunde Abrahamsen ble senere valgt til nestleder i styret har fungert som leder.

På ekstraordinær generalforsamling 6.12.2021 ble følgende styre valg:

Styret

Leder	Lise Lunde Abrahamsen	Dovregubben 7 D
Styremedlem	Jan Even Mjærum	Dovregubben 2 E
Styremedlem	Gina Anette Weierød	Dovregubben 3 C
Varamedlem	Aleksander Thers Jakobsen	Dovregubben 7 C

Valgkomiteen (valg på ordinær generalforsamling)

Hedda Vestøl
Birgitte Bruun Masoudian
Mona Kjøniksen

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

Generelle opplysninger om Dovregubben Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Dovregubben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948212633, og ligger i Moss kommune med følgende adresse:
Knappestøperen 2 A – C og 4 A – C
Dovregubben 1 A – D – 9 A- D (ulike numre).

Gårdsnummer 3 og bruksnummer 669.

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.

Dovregubben Borettslag har én ansatt vaktmester i deltidstilling.

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 PWC Østfold.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Avslutte prosjekt rehabilitering og legging av nytt tak.
- Godkjenning av piper.
- Ny avtale brøyting og strøing.
- Beslag skillevegger.
- Spørreundersøkelse elbil og parkering.
- Purret Moss Kommune vedrørende utskiftning av gamle vannmålere.
- Hentet inn tilbud på utvendig maling.
- Hentet inn tilbud på nye postkasser og navneskilt.
- Felling av trær.
- Ny asfalt gjesteparkering
- Forskrift varmepumper.
- Is stoppere tak.
- Forsikringsavtale lagt ut på anbud. Vi har takket ja til å fortsette vårt samarbeid med Gjensidige og til å være en del av OBOS forsikringspool. Det vil si at de følger opp våre forsikringssaker.
- Startet med HMS arbeid på fellesarealer.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.304.528.

Dette er om lag kr. 30.000 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak dugnadsutbetalinger og innkrevning av lavere kapitalkostnader som følge av lavere rente enn forutsatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6.081.472. Dette er kr. 227.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -4.020.082 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke hensyntatt.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 377.417 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er god.

BESKYTTET



Forøvrig 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 frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet inklusive kr 1.544.000 til maling av fasader i borettslaget samt løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med 9 % i budsjettet. Grunnet av avgiftene er gjenstand for årlig avregning er det vanskelig å budsjettere fra år til år.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 44.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dovregubben Borettslag.

Lån

Dovregubben Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er i alt 5 annuitetslån med flytende rente for tiden 2,3 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Rest av tidligere bevilget lån ut for å finansiere malingarbeider i 2022.

Forretningsførerhonorar

Honoraret økte med 2,5 % fra 1.1.2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Driften i 2022 viser at borettslaget vil ta ut resterende tidligere bevilget, ikke utbetalt del av lån til vedlikehold for utvendig maling av husene.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Dovregubben Borettslag Al

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dovregubben Borettslag Als 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Dovregubben Borettslag AI

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>.

Sarpsborg, 27. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

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.		1 631 947	2 765 782	1 631 947	377 418
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 020 082	-700 892	-4 325 000	-997 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 234 000	13 332 532	0	1 544 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-468 447	-13 765 476	-404 000	-493 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 254 529	-1 133 836	-4 729 000	54 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		377 417	1 631 946	-3 097 053	431 418
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		474 618	2 706 233		
Kortsiktig gjeld		-97 201	-1 074 287		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		377 417	1 631 946		

BESKYTTET



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 304 528	2 151 864	2 334 000	2 321 000
Andre inntekter		0	250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 304 528	2 152 114	2 334 000	2 321 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 990	-31 723	-49 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-4 125	-11 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 190	-88 535	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-10 597	-23 147	-280 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-5 237 968	-1 503 038	-5 000 500	-2 037 000
Forsikringer		-82 138	-75 511	-79 000	-122 000
Kommunale avgifter	8	-322 236	-494 914	-477 000	-351 000
Energi/fyring		-14 582	-8 028	-12 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 868	-194 562	-200 000	-205 000
Andre driftskostnader	9	-63 654	-103 317	-91 000	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 081 472	-2 576 900	-6 338 000	-3 011 000
DRIFTSRESULTAT		-3 776 944	-424 786	-4 004 000	-690 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 123	23 829	3 000	1 000
Finanskostnader	11	-254 261	-299 934	-324 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 138	-276 105	-321 000	-307 000
ÅRSRESULTAT		-4 020 082	-700 892	-4 325 000	-997 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 020 082	-700 892		

BESKYTTET



DOVREGUBBEN BORETTSLAG AL
ORG.NR. 948 212 633, KUNDENR. 1960

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 368 903	12 368 903
SUM ANLEGGSMIDLER		12 368 903	12 368 903
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	9 604
Forskuddsbetalte kostnader		110 253	106 280
Andre kortsiktige fordringer	13	21 092	0
Driftskonto OBOS-banken		288 526	475 199
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 368
Sparekonto OBOS-banken		54 747	2 113 783
SUM OMLØPSMIDLER		474 618	2 706 233
SUM EIENDELER		12 843 522	15 075 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	14	-7 760 619	-3 740 537
SUM EGENKAPITAL		-7 756 819	-3 736 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 030 940	13 265 387
Borettsinnskudd	16	4 472 200	4 472 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 503 140	17 737 587
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 136	5 348
Leverandørgjeld		89 210	1 063 410
Skyldige offentlige avgifter		0	2 250
Påløpte renter		1 581	1 232
Annen kortsiktig gjeld	17	1 273	2 047
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 201	1 074 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 843 522	15 075 137

BESKYTTET



Pantstillelse	18	43 672 200	43 672 200
Garantiansvar		0	0

Moss, 26.4.2022

Styret i Dovregubben Borettslag AL

Lise Lunde Abrahamsen /s/

Jan Even Mjærum /s/

Gina Anette Weierød /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.

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.

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.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	2 157 648
Lån DG9	59 520
Lån DG3	22 680
Lån DG1	18 720
Lån DG2	16 560
Dugnad	45 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 320 728

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-16 200
--------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 304 528

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 051
Yrkesskadeforsikring	61

SUM PERSONALKOSTNADER -6 990

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 597
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR -10 597

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse Rebab. Tak	-416 052
Byggtec AS - Rehabilitering tak	-4 541 251
Byggtec AS - Rehabilitering tak endringer	-235 683
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 192 986
Drift/vedlikehold bygninger	-5 989
Drift/vedlikehold VVS	-2 198
Drift/vedlikehold elektro	-2 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 320
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-613
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 237 968

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 789
Renovasjonsavgift	-90 250
Kommunale avgifter	-78 198
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 236

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-12 773
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 251
Verktøy og redskaper	-2 663
Snørydding	-8 094
Kontor- og datarekvisita	-1 849
Trykksaker	-1 519
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-558
Bankgebyr	-2 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 654

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	964
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	872
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 287
SUM FINANSINTEKTER	11 123

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-232 328
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 922
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 764
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 181
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 066
SUM FINANSKOSTNADER	-254 261

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 1978/1987	10 183 372
Boder 1998	143 375
Balkongutv. Dovregubben 2 2006	293 933
Balkongutv. Dovregubben 3 2006	399 402
Balkongutv. Dovregubben 9 2007	1 008 827
Dovregubben 1 a-d 2008	339 995
SUM BYGNINGER	12 368 903

Tomten er eid.

Gnr.3/bnr.669

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter avregning 2021	21 092
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 092

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-12 093 293
Økning i år	-3 234 000
Nedbetalt tidligere	51 586

BESKYTTET



16

Dovregubben Borettslag

Nedbetalt i år	373 945	-14 901 762
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2020	-209 592	
Nedbetalt tidligere	2 339	
Nedbetalt i år	14 211	-193 042
OBOS Boligkreditt (tidl. OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2020	-644 296	
Nedbetalt tidligere	7 959	
Nedbetalt i år	48 343	-587 994
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2020	-164 766	
Nedbetalt tidligere	2 313	
Nedbetalt i år	14 048	-148 405
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2020	-220 585	
Nedbetalt tidligere	2 948	
Nedbetalt i år	17 900	-199 737
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 030 940

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 472 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 472 200

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-1 203
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 273

BESKYTTET



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	4 472 200
Pantelån	16 030 940
TOTALT	20 503 140

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

Bygninger	12 368 903
TOTALT	12 368 903

BESKYTTET

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 Gjensidige Forsikring med avtale nr. 82374837. 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 styret, som tar det videre med forsikringsselskapet.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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. Er utstyret er defekt, informere 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.

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 hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Ekstraordinær generalforsamling vedtok i august 2020 at taker skiftes i 2021 og at jobben finansieres med låneopptak. Byggtec AS var entreprenør og OPBOS Prosjekt ledet jobben



1960 Dovregubben Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Andelseierens navn:

Andelseierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Andelseier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Dovregubben Borettslag

Andelseierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET