



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 825 693  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TÆRUD BORETTSLAG  
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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### 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, 16.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 810 334	5 870 903
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 810 334</b>	<b>5 870 903</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	136 920
Annen driftskostnad		2 294 069	2 054 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 362 529</b>	<b>2 191 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 447 805</b>	<b>3 679 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		496	405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>496</b>	<b>405</b>
Annen finanskostnad		362 380	717 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>362 380</b>	<b>717 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-361 885</b>	<b>-717 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 085 921	2 962 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 051 000	76 051 000
Sum varige driftsmidler		76 051 000	76 051 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 051 000	76 051 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		84 735	85 848
Sum fordringer		84 735	86 058
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 734	290 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 734	290 872
Sum omløpsmidler		633 469	376 929
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 684 469</b>	<b>76 427 929</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 676 880	25 590 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 676 880</b>	<b>25 590 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 956 880</b>	<b>25 870 959</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 124 566	41 975 325
Øvrig langsiktig gjeld		7 554 000	7 554 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 678 566</b>	<b>49 529 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 678 566</b>	<b>49 529 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		450 000	523 582
Leverandørgjeld		364	3 564
Annen kortsiktig gjeld		598 660	500 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 049 023</b>	<b>1 027 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 727 589</b>	<b>50 556 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 684 469</b>	<b>76 427 929</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325283

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 825 693  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TÆRUD BORETTSLAG  
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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 987 825 693  
TÆRUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 810 334	5 870 903
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 810 334</b>	<b>5 870 903</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	136 920
Annen driftskostnad		2 294 069	2 054 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 362 529</b>	<b>2 191 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 447 805</b>	<b>3 679 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		496	405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>496</b>	<b>405</b>
Annen finanskostnad		362 380	717 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>362 380</b>	<b>717 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-361 885</b>	<b>-717 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 085 921	2 962 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>



Organisasjonsnr: 987 825 693  
TÆRUD BORETTSLAG

## 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 76 051 000 76 051 000  
Sum varige driftsmidler 76 051 000 76 051 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 76 051 000 76 051 000

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Kundefordringer 210  
Andre fordringer 84 735 85 848  
Sum fordringer 84 735 86 058

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 548 734 290 872  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 548 734 290 872

Sum omløpsmidler 633 469 376 929

**SUM EIENDELER** 76 684 469 76 427 929

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 280 000 280 000  
Sum innskutt egenkapital 280 000 280 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	27 676 880	25 590 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>27 676 880</b>	<b>25 590 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>27 956 880</b>	<b>25 870 959</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 124 566	41 975 325
Øvrig langsiktig gjeld	7 554 000	7 554 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 678 566</b>	<b>49 529 325</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 678 566</b>	<b>49 529 325</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	450 000	523 582
Leverandørgjeld	364	3 564
Annen kortsiktig gjeld	598 660	500 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 049 023</b>	<b>1 027 645</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 727 589</b>	<b>50 556 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>76 684 469</b>	<b>76 427 929</b>



Organisasjonsnr: 987 825 693  
TÆRUD BORETTSLAG

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

Tærud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 9. mai 2022

Selskapsnummer: 1184





## Velkommen til årsmøte i Tærud Borettslag

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 4. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1184>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tærud Borettslag**



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 protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Stein Inge Abelvik 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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 1184 Tærud BRL Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 0,-

**Styrets innstilling**

Styret innstilling er at generalforsamlingen vedtar at det ikke utbetales styrehonorar for 2022

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Yilmaz Turkyilmaz



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Periode</b>
Leder	Kjell Tore Wirum	Stillverksveien 24	2021 – 2023
Styremedlem	Stein-Inge Abelvik	Heggelia 51	2021 – 2023
Styremedlem	Birgit Nerland	Stillverksveien 24	2021 – 2023
Varamedlem	Yilmaz Turkyilmaz	Gjerdrumsgata 24	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg eller ansettelse.

### Generelle opplysninger om Tærud Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter fordelt på fire etasjer.

Tærud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987825693, og ligger i Skedsmo kommune med følgende adresse:

Stillverksveien 24  
Stillverksveien 26

Gårds- og bruksnummer:  
81 2526

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tærud Borettslag 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 Ernst & Young AS (EY).



## Styrets arbeid

### Styremøter

Det har i perioden 07.05.2021 – 12.04.2022 vært avholdt 3 styremøter og protokollert 12 saker.

Varamedlem har møte-, tale- og forslagsrett på styrets møter. I tillegg har styret hatt løpende korrespondanse på tlf./SMS og e-post mellom møtene om den daglige driften i borettslaget. Grunnet covid-19 pandemien har styret måtte tilpasse seg nasjonale og lokale smitteverntiltak og valgt alternative møteformer.

Styret har i perioden 07.05.2021 – 12.04.2022 blant annet arbeidet med følgende saker:

- Tærud borettslag – Budsjett 2022
- Tærud borettslag – Årsregnskap 2021

### Annen møtevirksomhet

Styret i borettslaget er også styre i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og har representert sameiet og borettslaget i fellesmøter med de øvrige boligselskapene i Tærudparken 3.

Det har i perioden 07.05.2021 – 12.04.2022 ikke vært avholdt fellesmøter.

### Internkontroll

Vaktmester avlegger ukentlig rapport om HMS.

På grunn av at enkelte beboere etterhvert fikk problemer med dørlås til hoveddør i Stillverksveien 24, måtte beboere i en kort periode gå inn via bakgård for å komme inn i bygget. Det ble bestilt og montert ny dørlås før sommeren 2021.

Det ble i 2021 utført nødlyskontroll i hele bygningsmassen. Feil og mangler rundt nødlys er blitt utbedret av Lund Elektro Installasjon AS.

I forbindelse med utdeling av nye parkeringskort/gjestekort, har styreleder oppfordret andelseiere og beboere om å sjekke at veranda-/balkongdør, kjøkkenvifte og rørfordelerskap i leilighetene, fungerer.

Styret oppfordrer andelseiere/beboere å forsikre seg om at de har alle nøkler til leiligheten og fellesareal i samsvar med boligpermen.

Styret har inngått en to-årig avtale med Norsk brannvern AS for sjekk av brannvernutstyr i leilighetene. Avtalen trådte i kraft 1.januar 2020.

Det ble våren 2021 utført brannvernkontroll og skiftet ut røykvarslere i samtlige leiligheter.

Styret inngikk høsten 2020 en to-årig rammeavtale med 24/7 Rørleggervakten AS for rørleggertjenester inklusiv materiell.

I forlengelse av kontroll med rørfordelerskap på bad høsten 2020, besluttet styret i januar 2021 å skifte ut stoppekraner i samtlige leiligheter (2 pr leilighet) i borettslaget. I forbindelse med utskifting av stoppekraner, måtte vannet i oppgang 24 og 26 stenges av. Dette rammet til dels næringsseksjonene i 1.etasje som er avhengig av vann til frisør og til matlagning.



I forbindelse med utskifting av rørfordelerskap høsten 2020, var det enkelte leiligheter som måtte følges opp i 2021 med gjenoppretting av vegg på bad. En leilighet måtte få nytt toalett og nye dusjvegger på grunn av skader forårsaket av rørlegger. Styret er kritisk til om det var behov for å gjøre så store inngrep på vegg på bad i forbindelse med utskifting av rørfordelerskap

Januar 2021 oppsto det store vannskader i en leilighet. Forsikringsselskap og rørlegger ble kontaktet. Det ble utført lekkasjesøk i leilighet og på taket. Da det ikke lyktes å finne årsaken til vannskaden, valgte Tryg Forsikring å utbetale engangsbeløp på forsikringssum. Det ble engasjert tømmerfirma for å reparere tak, vegger og gulv i leiligheten. Kostnaden med å gjenopprette leiligheten overgikk utbetalt forsikringssum og borettslagets egenandel.

Styret fikk i 2021 henvendelse fra to andelseiere om sprekkdannelser i betonggulv på balkong. Det ble engasjert firma for å befare samt foreta reparasjoner. Styret vil følge opp dette i 2022. Andelseiere oppfordres til å sjekke betonggulv på egen balkong og gi styret tilbakemelding om det er sprekkdannelser.

Enkelte andelseiere har rapportert om lekkasje/sprekkdannelser rundt luffekanaler og vindu. Styret har ikke lyktes med å få et selskap til å få foretatt befarings og kontroll på vindu og luffekanaler som er på vegger som er mest værutsatt. Styret vil følge opp dette i 2022.

#### Tjenesteavtaler

Borettslaget, som en del av Sameiet Stillverksveien 24-26, inngikk i 2019 en hovedavtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste, renhold og sesongtjenester. Styret vil fremover ha fokus på etterlevelsen av tjenesteavtalene.

Det ble høsten 2020 gjennomført en oppskuring samt boning av gulv på fellesareal i borettslaget. Dette hadde ikke vært gjort siden bygget var nytt. Styret har i 2021 fulgt opp kvalitet på boning og renhold av gulv på fellesareal.

#### Informasjon til beboerne

Infoskriv lages ved behov. Alle infoskriv blir hengt opp på infotavlen i 1.etasje i både oppgang 24 og 26 og/eller omdelt i postkassene.

I tillegg prøver en å informere beboerne via borettslagets facebook-side.

#### Overdragelser

Styret har i 2021 behandlet og godkjent 9 overdragelser.

Andel nr.	Adresse	Areal	Salgssum	Merknad
12	Stillverksveien 24	43	2 700 000	inkluderer garasje plass
13	Stillverksveien 24	32	2 775 000	inkluderer garasje plass
42	Stillverksveien 26	32	2 490 000	inkluderer garasje plass (1.salg)
42	Stillverksveien 26	32	2 460 000	inkluderer garasje plass (2.salg)
46	Stillverksveien 26	45	3 450 000	inkluderer garasje plass
47	Stillverksveien 26	43	2 415 000	inkluderer garasje plass
49	Stillverksveien 26	32	3 370 000	inkluderer garasje plass
51	Stillverksveien 26	41	2 500 000	inkluderer garasje plass
52	Stillverksveien 26	51	3 650 000	inkluderer garasje plass

Salgssum inkluderer ikke andel av fellesgjeld.

Vi ønsker de nye andelseierne velkommen.



I forbindelse med en overdragelse, var styret kritisk til overtakelsesprosessen da det gikk lang tid fra salg av leilighet ble gjort til eierskiftemelding ble mottatt og selve overtakelse av leiligheten fant sted. Styret ble først orientert om salg etter at overtakelse hadde funnet sted. Styret ble informert av ny andelseier og ikke eiendomsmegler som helt klart er og bør være den profesjonelle tredjepart i forbindelse med avhendelsen av andelsleiligheten.

### Bruksoverlating

Styret har i 2021 behandlet og godkjent 4 søknader om bruksoverlating. I 2 av søknadene var det allerede godkjent bruksoverlating, så det var kun snakk om skifte av leietaker ut leieperioden.

Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bor i hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

### Dyrehold

I henhold til husordensreglene skal det søkes om dyrehold.

Styret har i 2021 mottatt og godkjent 1 søknad om dyrehold.

Det er blitt gitt 2 skriftlige varsel til samme andelseier om brudd på ro og orden i forbindelse med dyrehold.

### Parkering

Styrene i boligselskapene i Tærudparken 3 inngikk avtale med Q-Park AS (nå Aimo Park Norway AS) for håndtering av parkeringsbestemmelsene på Stillverksveien 20-26 sitt område. Avtalen trådte i kraft fra 1.1.2018. Nye parkeringskort for gjesteparkering deles ut årlig til andelseiere og/eller beboere i godkjente leieforhold.

### Fellesareal (inkludert søppelboder)

Søppelbodene våre skaper mang en bekymring for styrene i boligselskapene i Tærudparken 3.

Her hensettes det avfall som ikke har noe i søppelboden å gjøre. Dette skaper uryddige og lite innbydende søppelboder for alle beboerne. I tillegg får vi fakturaer fra Toma Eiendomsdrift AS for bortkjøring av avfall.

Selmer Eiendom AS har satt inn tre avfallscontainere for næringsavfall; to for papiravfall, to for restavfall og en for matavfall. Disse er forbeholdt næringslokalene i 1.etasje i Stillverksveien 24-26.

### Husordensreglene

Det er den enkelte andelseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende husordensregler.

Ved utleie er det andelseiers ansvar å sikre at leietaker gjør seg kjent med gjeldende husordensregler.



## 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.

Styret foretok et låneopptak i 2021 på kr 598.000,- for dekning av gjennomførte og planlagte investeringer/påkostninger. Ved regnskapsslutt pr 31.12.2020 skyldte Tærud borettslag kr 210.057,- til Sameiet Stillverksveien 24-26. Dette har bygget seg over flere år. Samtidig hadde eier av næringsseksjonene midler til gode i sameiet. Eier av næringsseksjonene i sameiet truet med å tilbakeholde betaling for felleskostnader dersom de ikke fikk tilbakebetalt de midler de hadde til gode. For å sikre økonomisk dekning i sameiet, måtte borettslaget overføre kr 210.057,- til sameiet i løpet av 2021.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 810 334,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 362 529,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 085 921,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr. 415 564,-

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible midler i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 %.

I november og desember 2021 opplevde borettslaget ekstraordinære kostnader knyttet til fjernvarme og elektrisk energi. Selv med kompensasjon fra det offentlige, medførte dette en forverring av den økonomiske situasjonen for borettslaget.

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 175 000,- til normal drift og vedlikehold.



Borettslaget har så langt i 2022 hatt ekstraordinære kostnader knyttet til fjernvarme og elektrisk energi. Selv med økonomisk kompensasjon så vil dette være med på å forverre økonomien i borettslaget i 2022.

Kommunale avgifter for 2022 ble vedtatt etter at borettslaget hadde fastsatt budsjettet for 2022. Det er ikke tatt høyde for den økningen i kommunale avgifter som Lillestrøm kommune har lagt opp til. Borettslaget har søkt om og vil fra og med 2022 få månedlige fakturaer for kommunale avgifter istedenfor halvårslige slik som det har vært til nå. Dette vil være med på å bedre planleggingen av kostnader i løpet av året.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med ca .kr 4000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tærud Borettslag.

### **Lån**

Tærud Borettslag har lån i Husbanken og 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

Ut i fra den økonomiske situasjonen borettslaget er i, vil styret før sommeren måtte vurdere en ytterligere økning av innkrevde felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tærud Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tærud Borettslag 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XIF03-TIEIK-KUBL4-8VICYK-X2CBO-DFEPL



## TÆRUD BORETTSLAG ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-650 716</b>	<b>-321 719</b>	<b>-650 716</b>	<b>-415 554</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 085 921	2 962 185	2 497 805	3 137 628
Tillegg for nye langsiktige lån	15	598 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 448 759	-2 340 775	-2 478 000	-2 501 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-950 406	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>235 162</b>	<b>-328 996</b>	<b>19 805</b>	<b>636 628</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-415 554</b>	<b>-650 716</b>	<b>-630 911</b>	<b>221 074</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		633 469	376 929		
Kortsiktig gjeld		-1 049 023	-1 027 645		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-415 554</b>	<b>-650 716</b>		

### TÆRUD BORETTSLAG

**ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 751 764	3 047 573	2 746 356	2 729 184
Innkrevde felleskostnader	2	2 058 570	1 872 924	1 992 644	2 397 816
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 810 334</b>	<b>4 920 497</b>	<b>4 739 000</b>	<b>5 127 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-16 920	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-120 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 025	-5 563	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-101 415	-156 450	-100 500	-105 000
Konsulenthonorar	6	-3 517	-4 538	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-467 914	-492 360	-175 000	-175 000
Forsikringer		-35 606	-37 305	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-19 224	-8 218	-12 000	-20 000
Kostnader sameie	19	-1 360 478	-1 043 483	-1 161 235	-1 230 912
TV-anlegg/bredbånd		-294 403	-289 256	-297 000	-305 000
Andre driftskostnader	9	-5 488	-17 254	-35 000	-31 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 362 529</b>	<b>-2 191 346</b>	<b>-1 903 195</b>	<b>-1 989 372</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 447 805</b>	<b>2 729 151</b>	<b>2 835 805</b>	<b>3 137 628</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	950 406	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 447 805</b>	<b>3 679 557</b>	<b>2 835 805</b>	<b>3 137 628</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	496	405	0	0
Finanskostnader	11	-362 380	-717 777	-338 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-361 885</b>	<b>-717 372</b>	<b>-338 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 085 921</b>	<b>2 962 185</b>	<b>2 497 805</b>	<b>3 137 628</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

2 085 921 2 962 185

**TÆRUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 825 693, KUNDENR. 1184**



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	76 051 000	76 051 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 051 000</b>	<b>76 051 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	210
Forskuddsbetalte kostnader		80 382	77 565
Andre kortsiktige fordringer	13	4 353	8 283
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	393 675	290 442
Driftskonto OBOS-banken		154 629	-61 616
Sparekonto OBOS-banken		430	430
Trukket kassekreditt (totalt innvilket kreditt, kr 500 000)		0	61 616
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>633 469</b>	<b>376 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 684 469</b>	<b>76 427 929</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	14	27 676 880	25 590 959
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 956 880</b>	<b>25 870 959</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	40 124 566	41 975 325
Borettsinnskudd	16	7 554 000	7 554 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 678 566</b>	<b>49 529 325</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		364	3 564
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	61 616
Påløpte renter		48 086	60 441
Påløpte avdrag		401 914	401 524
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	393 675	290 442
Annen kortsiktig gjeld	17	204 984	210 057
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 049 023</b>	<b>1 027 645</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 684 469</b>	<b>76 427 929</b>



12

Tærud Borettslag

Pantstillelse	18	77 151 000	76 551 000
Garantiansvar	19	455 116	335 771

Lillestrøm, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Tærud Borettslag

Kjell Tore Wirum

Stein Inge Abelvik

Birgit Nerland

**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.

**INNETKTER**

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	1 382 898
Oppvarming	373 944
Kabel-tv	301 728
Kapitalkostnader på IN-lån	2 746 947
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 817
Overført til kapitalkostnader	-2 751 764
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 058 570</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 025.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 517
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 517</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-77 842
Drift/vedlikehold VVS	-235 811
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-467 914</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 224
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-19 224</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 036
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-1 442
Bank- og kortgebyr	-2 420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 488</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Andre renteinntekter	496
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>496</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-334 561
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 176
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 435
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
LÅN SAMEIERNE	-6 238
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 970
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-362 380</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi XXXX 2006	76 051 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>76 051 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.81/bnr.2526

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**

Avregningskonto	4 353
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 353</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	22 874 919
Egenkapital fra IN tidligere	7 414 773
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 612 812
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 676 880</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-598 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 556	
		-566 444

## Husbanken

Lånet er et annuitetslån med mulighet for individuell nedbetaling

Renter 31.12: 0,81 %, løpetid 30 år, flytende rente.

Opprinnelig, 2007	-68 497 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 106 902	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 417 203	
Nedbetalt tidligere, IN	7 414 773	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-39 558 122

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-40 124 566**

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 554 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 554 000**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sameiet Stillverksveien 24 og 26	-204 984
----------------------------------	----------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-204 984**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 554 000
Pantelån	40 124 566
Påløpte avdrag	401 914
Beregnete IN-forpliktelser	4 801 906
<b>TOTALT</b>	<b>52 882 386</b>

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

Bygninger	76 051 000
<b>TOTALT</b>	<b>76 051 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Stillverksveien 24 og 26.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden til Sameiet Stillverksveien 24 og 26, og utgjør kr 455 116.

Selskapets andel i Sameiet stillverksveien 24 og 26 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet stillverksveien 24 og 26 er inntatt i resultatregnskapet, under posten resultatregnskapet under posten "kostnader sameie."

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap



## Annem 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 13724. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 **01. mai og 01. november** 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**

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. Tærud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://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 4.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 9.05.22

**Selskapsnummer:** 1184 **Selskapsnavn:** Tærud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stein Inge Abelvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</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 0,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (1 skal velges)

Yilmaz Turkyilmaz

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

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