



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 629 937  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULDVAREFABRIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Kirkegata 45  
2609 LILLEHAMMER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Torkjell Hagen Voll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	261 672	256 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>261 672</b>	<b>256 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	5 705
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	634 450	207 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 155</b>	<b>212 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-378 483</b>	<b>43 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 825	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 825</b>	<b>10</b>
Annen rentekostnad		44 824	31 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 824</b>	<b>31 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 999</b>	<b>31 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-419 482	11 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	308 417	308 417
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>308 417</b>	<b>308 417</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 417</b>	<b>308 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 646	0
Andre fordringer		16 032	14 562
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 678</b>	<b>14 562</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		271 581	332 378
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>271 581</b>	<b>332 378</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 259</b>	<b>346 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>599 675</b>	<b>655 357</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 546 677	-1 127 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 547 277</b>	<b>-1 127 795</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-1 546 677</b>	<b>-1 127 195</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 984 755	1 630 438
Øvrig langsiktig gjeld		137 364	137 364
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 122 119</b>	<b>1 767 802</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 122 119</b>	<b>1 767 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 256	14 562
Annen kortsiktig gjeld	11	3 978	188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 234</b>	<b>14 750</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 146 353</b>	<b>1 782 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>599 675</b>	<b>655 357</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	2 122 119	1 767 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496936

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 629 937  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULDVAREFABRIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Kirkegata 45  
2609 LILLEHAMMER

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Torkjell Hagen Voll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 954 629 937  
ULDVAREFABRIKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	261 672	256 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>261 672</b>	<b>256 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	5 705
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	634 450	207 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 155</b>	<b>212 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-378 483</b>	<b>43 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 825	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 825</b>	<b>10</b>
Annen rentekostnad		44 824	31 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 824</b>	<b>31 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 999</b>	<b>31 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-419 482	11 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>



Organisasjonsnr: 954 629 937  
ULDVAREFABRIKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3  
Sum varige driftsmidler

308 417	308 417
308 417	308 417

Sum anleggsmidler

308 417	308 417
---------	---------

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

3 646	0
16 032	14 562
19 678	14 562

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

271 581	332 378
271 581	332 378

Sum omløpsmidler

291 259	346 940
---------	---------

SUM EIENDELER

599 675	655 357
---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

600	600
-----	-----

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-1 546 677	-1 127 195
-1 547 277	-1 127 795

Sum egenkapital 9

-1 546 677	-1 127 195
------------	------------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 10

1 984 755	1 630 438
-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld		137 364	137 364
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 122 119</b>	<b>1 767 802</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 122 119</b>	<b>1 767 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 256	14 562
Annen kortsiktig gjeld	11	3 978	188
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 234</b>	<b>14 750</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 146 353</b>	<b>1 782 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>599 675</b>	<b>655 357</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	2 122 119	1 767 802



Organisasjonsnr: 954 629 937  
ULDVAREFABRIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>332 190</b>	<b>386 289</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-419 482	11 904
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	354 317	-66 003
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-65 165</b>	<b>-54 099</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>267 025</b>	<b>332 190</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	3 646	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	16 032	14 562
Driftskonto	271 581	332 378
Leverandører	-20 256	-14 562
Påløpne renter langsiktig gjeld	-332	-188
Mellomregning finansieringsforetak	-3 646	0
<b>Disponible midler</b>	<b>267 025</b>	<b>332 190</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	261 672	256 428	256 968	268 325
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>261 672</b>	<b>256 428</b>	<b>256 968</b>	<b>268 325</b>
<b>Annens inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>261 672</b>	<b>256 428</b>	<b>256 968</b>	<b>268 325</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	705	705	705	705
Styrehonorar	2	5 000	5 000	5 000	5 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kommunale avgifter/renovasjon	4	74 767	69 438	71 850	79 700
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	5 625	5 625	5 625	5 625
Reparasjon og vedlikehold	6	442 930	0	350 000	10 000
Revisjonshonorar		4 224	4 092	4 250	4 500
Forretningsførerhonorar		23 963	23 108	24 000	24 700
Andre honorar	7	44 194	67 344	0	2 000
Kontingent og gaver		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikring		14 819	13 856	14 817	16 319
Eiendomsskatt		20 892	20 892	21 650	20 900
Andre kostnader	8	1 236	987	1 200	1 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>640 155</b>	<b>212 846</b>	<b>500 897</b>	<b>172 449</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-378 483</b>	<b>43 582</b>	<b>-243 929</b>	<b>95 876</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 825	10	500	500
Rentekostnad		44 824	31 687	30 063	55 927
<b>Netto finansposter</b>		<b>40 999</b>	<b>31 677</b>	<b>29 563</b>	<b>55 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>	<b>-273 492</b>	<b>40 449</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-419 482	11 904	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-419 482</b>	<b>11 904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Balanse 2022 Uldvarefabrikken Borettslag**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	36 126	36 126
Bygninger	3	272 291	272 291
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 417</b>	<b>308 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		3 646	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 032	14 562
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		271 581	332 378
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 259</b>	<b>346 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>599 675</b>	<b>655 357</b>



## Balanse 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 547 277	-1 127 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 547 277</b>	<b>-1 127 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 546 677</b>	<b>-1 127 195</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	1 984 755	1 630 438
Borettsinnskudd		137 364	137 364
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 122 119</b>	<b>1 767 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 256	14 562
Påløpne renter		332	188
Annen kortsiktig gjeld	11	3 646	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 234</b>	<b>14 750</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 146 353</b>	<b>1 782 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>599 675</b>	<b>655 357</b>
Pantstillelser	12	2 122 119	1 767 802
Sted: _____	Dato: _____		

Torkjell Hagen Voll  
Styreleder

Lars Dahlum Johansen  
Styremedlem

Anders Høibakken  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	159 336	159 336
3650 Innkrevde felleskostn. renter	43 920	31 284
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	58 416	65 808
<b>Sum</b>	<b>261 672</b>	<b>256 428</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>5 705</b>	<b>5 705</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Innløst festetomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 126	272 291
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 126	272 291
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 126	272 291
Anskaffelsesår :	2008	1983
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med hovedpolise SP560804. Borettslaget består av 6 andeler. Byggeår er 1983. Borettslagets adresser er Morterudvegen 6 a, b,c,d og 8 a, b. Borettslaget ligger i Lillehammer kommune.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 227 kvm. G.nr 200, b.nr 1179 og 1384 .



## Noter årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	74 767	69 438
<b>Sum</b>	<b>74 767</b>	<b>69 438</b>

### Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

### Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	442 930	0
<b>Sum</b>	<b>442 930</b>	<b>0</b>

Konto 6601: Gjelder maling av fasade og nytt taknedløp.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 7 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 694	0
6730 Teknisk honorar	37 500	67 344
<b>Sum</b>	<b>44 194</b>	<b>67 344</b>

Konto 6714: Gjelder bl.a. bistand nytt lån.  
Konto 6730: Gjelder bistand fra prosjektavdelingen i Usbl, angående drenering og maling av fasader.

### Note 8 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	929	922
7773 Omkostninger innkreving	107	65
7790 Andre kostnader	200	0
<b>Sum</b>	<b>1 236</b>	<b>987</b>

Konto 7790: Gjelder tinglysingsgebyr, nytt lån i Sparebank 1 Gudbrandsdal.



## Noter årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

### Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	600	0	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 127 795	-419 482	-1 547 277
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 127 795</b>	<b>-419 482</b>	<b>-1 547 277</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 127 195</b>	<b>-419 482</b>	<b>-1 546 677</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

### Note 10 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Gudbrandsdal</b>	<b>Handelsbanken Eiendomskreditt</b>
Formål:	Vedlikehold, utvendig maling (verandaer, rekkverk, skillevegger, verandadører og tetting av inngangspartier)	Rehabilitering
<b>Lånenummer:</b>	<b>20958501731</b>	<b>90507025616</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017
Rentesats:	3.05 %	3.10 %
Beregnet innfridd:	30.08.2052	30.08.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 920 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 630 438
Avdrag i perioden:	15 245	1 630 438
Opptak i perioden:	2 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 984 755</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 762 306	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20958501731	6	330 793	1 984 758



Noter årsregnskap 2022 Uldvarefabrikken Borettslag

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 646	0
<b>Sum</b>	<b>3 646</b>	<b>0</b>

**Note 12 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	1 984 755
Innskuddskapital	137 364
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>2 122 119</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>308 417</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 137 367,-.



Resultat og balanse med noter for Uldvarefabrikken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Uldvarefabrikken Borettslag**

Styreleder	Torkjell Hagen Voll (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Anders Høibakken (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Lars Dahlum Johansen (sign.)	24.04.2023



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Uldvarefabrikken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Uldvarefabrikken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

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.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



## 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 16. mai 2023  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor